

CONTRATO DE LOCAÇÃO

DIVINO DORSIR BARZAGLI, brasileiro, casado, comerciante, residente domiciliado (a) na **Rua Prof.ª Wanda Milani, 40-1**, Bairro **Jd. Country Club**, Município de **Poços de Caldas**, Estado **Minas Gerais**, portador (a) do C.G.C/CPF sob o nº **287.011.436-20** e RG sob o nº **430.705** e de outro **EWERTON ALBERTO NALDONI**, brasileiro, portador (a) do G.C.G/CPF sob o nº **688.883.766-15** e RG sob o nº **M-4436545**, tem justo e contratado o seguinte que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber: O Primeiro nomeado, aqui designado "**LOCADOR**" sendo proprietário do **Imóvel** sito á **Av. Monsenhor Alderigi, Nº100, casa 4 – Jd. Country Club – Poços de Caldas – MG**. Dá em locação ao segundo, aqui designado "**LOCATARIO**", mediante as cláusulas e condições seguintes:

1ª) O prazo de locação é de **12 (doze meses)** a iniciar em **01 de Maio 2024** e a terminar em **01 de Maio de 2025**, data em que O LOCATARIO se obriga a restituir o imóvel desocupado ou de outra forma a renovar expressamente o novo contrato caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel após o vencimento será reajustado de acordo com o índice determinado exclusivamente pelo Governo vigente na ocasião sob pena de incorrer na multa da clausula II e de sujeitar-se ao disposto do Art. 1196 do Código Civil Brasileiro.

2ª) O valor do aluguel mensal é de: **R\$ 700,00 (Setecentos reais)** que o LOCATARIO se compromete a pagar pontualmente até o dia **10 (dez) de cada mês**, na residência do LOCADOR ou de seu representante.

3ª) Os consumos de água, luz, telefone e gás, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação, seguro e outras decorrentes de Lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do LOCATARIO e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato.

4ª) O LOCATARIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel obriga-se por todas as outras devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza com aparelhos sanitários e de iluminação, fogão, pinturas, telhas, vidraças, mármore fechados, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindindo este contrato sem direito a obtenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

5ª) Obriga-se o LOCATARIO no curso da locação, as satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão do contrato.

6ª) Não é permitido a transferência deste contrato, sem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem aviso prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações, ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR.

7ª) O LOCATARIO desde já faculta AO LOCADOR ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente.

8ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao LOCATARIO, tão somente a faculdade de haver no poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

9ª) Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o LOCATARIO abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando a ruir.

10ª) Assina(m) também o presente contrato, como fiadores e principais pagadores, solidariamente com o LOCATARIO por todas obrigações neste exaradas _____

_____, abaixo identificamos cuja
responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva, da chave do imóvel locado.

11ª) No caso de morte, falência, insolvência, ou mudança de domicílio dos fiadores, o LOCATARIO se obriga, dentro do prazo de 30 dias, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, sob pena de incorrer na multa estipulada em _____, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula contratual, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade.

12ª) Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente.

13ª) Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor constituir para ressalva de seus direitos.

14ª) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo LOCATARIO, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª, mas serão pagas à parte.

15ª) O imóvel, objeto da presente locação, destina-se exclusivamente a moradia não podendo sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso do LOCADOR.

16ª) Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 3 vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo, destinando-se uma via para cada uma das partes interessadas.

17ª) Ao término do contrato, será renovado caso haja um acordo de ambas as partes.

Poços de Caldas 10, de maio de 2024

Observação sobre a nova Lei do inquilinato (Lei 8245/91)

Artigo 17 – É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação a variação cambial ou ao salário mínimo

Parágrafo único - Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Artigo 37 – No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – Caução; II – Fiança; III – seguro de fiança locatícia.

Artigo 42 – Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Artigo 46 – Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado. Independentemente de notificação ou aviso.

Testemunhas



Assinatura

Nome: 033.190.436-50
RG/CPF

Assinatura

Nome:
RG/CPF



Assinatura do Locador

CPF: 287.011.436,20



Assinatura do Locatário

CPF: 688.885.766-15

Assinatura do Feador

CPF: