

# CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado a Sra. Rosana Lorena da Silva Mantovani, locador, fone: 51 98157-9833, portadora do CPF: 940.734.300-68, brasileira, viúva, empresária, residente à rua Bento Gonçalves 1322, AP 101, Centro, Lajeado - RS, CEP: 95900-026 e de outro lado, Cezar Carlos Fernandez da Silva, locatário, fone: 51 99596-4994, portador do CPF: 464.185.200-68, brasileiro, divorciado, técnico mecânico, residente à rua Bento Gonçalves 1332, AP 104, Centro, Lajeado - RS, CEP: 95900-026, vem em comum acordo através deste contrato formalizar pedido de locação do JK AP 104b.

Os primeiros nomeados, aqui chamados "os locadores", sendo proprietários de um JK AP 104b, localizado na rua Bento Gonçalves 1322 fundos, Centro, Lajeado-RS, loca-  
o nos segundos, aqui designados "os locatários", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou sejam:

1ª) - O prazo de locação é de 36 meses (trinta e seis meses) a partir de 01 de janeiro de 2021 e a terminar em 01 de janeiro de 2024, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebeu, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que se fará por escrito. Se o locatário desocupar o imóvel antes do prazo estipulado compromete-se em avisar 90 dias antes.

§ primeiro: Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado conforme os índices legais, até a efetiva entrega das chaves, após a pintura e todos os consertos necessários que forem apurados após a vistoria;

§ segundo: ocorrendo prorrogação, de comum acordo entre as partes, poderá ser repactuado o valor locatário.

2ª) - O aluguel mensal é de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até o final de 2021 sem a necessidade de pagamento de IPTU residual nesse período, passando a partir de 01 de janeiro de 2022 para R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais) por mês, sendo a partir desta data corrigido anualmente pelo índice de correção vigente.

O locatário compromete-se a pagar até dia 10 do mês seguinte mediante depósito na conta: 00106507-8, Agência 0489 - Banco Caixa Econômica Federal, ou ainda via boleto bancário. Após esta data estará concordando em pagar multa de 10% e 1% de juro ao mês.

3ª) - O locatário obriga-se a trazer o Imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com o aparelho sanitário e de iluminação, pintura, vidraça, ralo e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, se quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel se for do interesse dos proprietários.

§ primeiro: Pintura: ao desocupar o locatário compromete-se a pintar a sala com tinta acrílica branca pintada.

§ segundo: Demais: foi vistoriado pelo inquilino e encontra-se em tudo em perfeito estado, pintura não tendo rachaduras nos vidros, portas com chaves, etc, instalações sanitárias sem vazamentos e em perfeito funcionamento.

4ª) - Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos, a que dar causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador;



R



5ª) - O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

6ª) - O locatário não poderá sub-locar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do locador, devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término no presente contrato.

7ª) - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

8ª) - Tudo quanto for em razão deste contrato e que não comporta o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

9ª) - No caso de morte, falência, ou insolvência do fiador o locatário será obrigado dentro de 30 dias a dar substituto idôneo, a juízo do locador sob pena de incurrir na cláusula seguinte;

10ª) - Fica estipulada a multa de 3 meses de aluguel (o) qual incurrirá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

11ª) - Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 10ª, mas serão pagas à parte.

12ª) - Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término;

13ª) - O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a ser moradia, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador;

14ª) - O locatário se obriga a pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz, água e esgoto; as despesas ordinárias de condomínio e IPTU (Imposto Predial), taxa de água com medidor;

15ª) - A falta de pagamento, nos termos supras determinadas, dos aluguéis e encargos por si só constituirá o locatário em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extra-judicial, e desde já concorda com o despejo compulsório, caso atrase em três dias no pagamento;

16ª) - O locatário obriga-se devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, quanto à pintura, estado do pavimento, azulejos, instalações elétricas e sanitárias em perfeito estado de uso, com a manutenção das benfeitorias realizadas no período de ocupação.

E por assim terem contratado, assinam o presente, em 02 vias, em presença das testemunhas abaixo.

Lajeado, 11 de janeiro de 2021

Locatário: Caio Carlos Femenha da Silva

Locador: Regina Lorena da Silva Mantovani

Fiador: Cezar Carlos F. Amândez da Silva

Testemunhas: Tiago Cabalchini

STO