



**SCHREDER**  
Advogados  
CARRIERS 8.237

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, ROSELI APARECIDA DE ARAÚJO, brasileira, divorciada, autônoma, portadora da C. I. RG nº MG-5.140.693 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 764.130.046-49, residente e domiciliada na Rua Ubrajara Machado de Moraes, nº 260, Bairro Jardim São Paulo, na cidade de Poços de Caldas/MG, doravante denominada simplesmente LOCADORA, e, de outro lado, ANDERSON LUIZ DA SILVA, brasileiro, auditor fiscal federal, portador da C. I. RG nº M-7.731.761 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.478.906-96, casado com a Sra. EDILAINE APARECIDA BISSONI, brasileira, técnica federal, portadora da C. I. RG nº 14.259.114 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 094.574.126-05, residentes e domiciliados Rua 2, nº 154, Bairro Chácara Santa Cruz, CEP 37.719-899, na cidade de Poços de Caldas/MG, doravante denominados simplesmente LOCATÁRIOS, têm entre si justo e acertado o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes, livremente pactuadas e aceitas, que se obrigam a respeitar e que se consigna para todos os efeitos legais e administrativos:

#### Cláusula Primeira - Do objeto

O presente instrumento tem como objeto a locação do imóvel de propriedade da LOCADORA, situado na Rua 2, nº 154, Bairro Chácara Santa Cruz II, na cidade de Poços de Caldas/MG, sendo que os LOCATÁRIOS só tomarão posse do bem locado em 21 fevereiro de 2023, quando findará a locação por temporada firmada pela LOCADORA com terceiros.

Parágrafo Primeiro. Considerando que o presente contrato também é firmado com o intuito de ser reservada aos LOCATÁRIOS a locação do bem imóvel, tão logo finde o contrato atualmente vigente entre a LOCADORA e terceiros, com término previsto para 21 fevereiro de 2023, convencionam as partes que os LOCATÁRIOS emitam, no ato de assinatura deste instrumento particular, uma nota promissória tendo a LOCADORA como beneficiária, no montante correspondente a 03 (três) vezes o valor da locação ora estipulada, ou seja, o total de R\$ 8.700,00 (oito mil e setecentos reais), com vencimento em 21 de fevereiro de 2023, a qual poderá ser resgatada pelos LOCATÁRIOS ao indicarem os dados de fiador para o negócio jurídico ora em comento, bem como poderá ser executada pela LOCADORA, caso incorram os LOCATÁRIOS em descumprimento contratual, inclusive em razão de eventual desistência da locação ora entabulada antes de virem a

Rua Barros Colares, nº 277 - Sala 22 - Centro  
Poços de Caldas/MG - CEP: 37.701-018  
Telefones: (35) 4141-2055 / 98417-4893  
processos@ssaadv.com.br  
SCHREDER.ADV.BR

Impressão: RCO 06:06:30

tomar posse do bem imóvel em questão.

Parágrafo Segundo. Estabelecem, ainda, que, no momento da entrega das chaves e da posse do bem imóvel aos LOCATÁRIOS, prevista para o dia 21 de fevereiro de 2023, será elaborado termo de vistoria de entrada, preferencialmente, mediante fotografias, que constituirá anexo a este instrumento particular, de forma que fique expressamente demonstrado que o bem foi entregue em perfeito estado e condições de uso.

#### Cláusula Segunda - Do prazo e da renovação contratual

O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 21 de fevereiro de 2023 e com término em 21 de fevereiro de 2026, sendo que, no silêncio das partes, ao término deste prazo, ocorrerá a renovação tácita deste contrato, por igual período e assim sucessivamente, exceto se expressamente ajustadas outras condições entre as partes, por meio de termo aditivo contratual escrito, sendo convencionado entre as partes, ainda, que a locação poderá ser rescindida, sem a imposição de multa, após o decurso dos primeiros 12 (doze) meses iniciais do prazo acima pactuado.

Parágrafo Primeiro. A rescisão da presente locação antes do prazo mínimo de 12 (doze) meses, previsto no *caput* desta cláusula, sujeitará a parte que rescindir antecipadamente ao pagamento de multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente, a ser reduzida de forma proporcional aos meses que antecederem o referido prazo mínimo, salvo se houver expresso ajuste entre as partes em sentido contrário.

Parágrafo Segundo. Após o prazo mínimo inicial de 12 (doze) meses, a parte que desejar rescindir a presente locação deverá comunicar sua intenção à parte contrária, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de se sujeitar-se ao pagamento da multa contratual prevista neste instrumento adiante.

Parágrafo Terceiro. Ao término da locação ou na hipótese de rescisão deste contrato, os LOCATÁRIOS se obrigam a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em condições idênticas em que o recebeu e em perfeito estado de conservação e limpeza, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

Parágrafo Quarto. Finda a locação, os LOCATÁRIOS obrigam-se, ainda, a efetuar por sua exclusiva conta, os reparos necessários e nova pintura no imóvel que ora lhe é locado, utilizando, para isso, profissionais competentes e materiais de primeira

qualidade.

**Cláusula Terceira - Do valor do aluguel, das despesas e do reajuste anual**

O valor da locação resta estipulado no importe de R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), com as parcelas de aluguel vencendo todo dia 21 (vinte e um) de cada mês subsequente ao vencido, diretamente à LOCADORA, mediante recibo.

Parágrafo Primeiro. Os LOCATÁRIOS serão responsáveis também pelo pagamento das despesas de consumo do bem imóvel, tais como energia elétrica, água e esgoto.

Parágrafo Segundo. O aluguel será reajustado anualmente, com base nos índices IGPM ou IGP ou IPC, elegendo-se aquele que resultar em maior aumento no valor do aluguel.

Parágrafo Terceiro. Os aluguéis reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interjeição.

Parágrafo Quarto. Se, porventura, os índices oficiais de variação IGPM ou IGP ou IPC, vierem a ser extintos, passará a reger os reajustes previstos neste contrato outro índice oficial que for criado ou autorizado pelo governo, revalecendo, obviamente, o índice de maior valor.

Parágrafo Quinto. Se os aluguéis forem pagos com atraso superior a 05 (cinco) dias, o valor da locação será acrescido de multa de 10% (dez por cento), além de juros de 2% (dois por cento) ao mês em proporção aos dias de atraso ("pro rata die") e correção monetária na mesma proporção da variação do índice IGPM ou IGP ou IPC.

Parágrafo Sexto. Sendo o atraso no pagamento do aluguel superior a 90 (noventa) dias, os LOCATÁRIOS estarão sujeitos à pena de despejo compulsório, mediante requerimento da LOCADORA ao Juízo competente, estando dispensada a sua prévia notificação, sem prejuízo do pagamento da multa, juros e correção monetária, previstos no parágrafo anterior.

Parágrafo Sétimo. Os LOCATÁRIOS responderão também pelos honorários de advogado, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado em caso de cobrança extrajudicial e em 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial, além de suportar as custas e despesas processuais.

**Cláusula Terceira - Das obrigações contratuais**

Em caso de qualquer notificação de Órgão Federal, Municipal ou Estadual, quer seja em se tratando de Desapropriação ou qualquer outro procedimento, comprometem-se os LOCATÁRIOS a comunicar imediatamente a LOCADORA, sob pena de pagamento de multa contratual.

Parágrafo Primeiro. Comprometem-se ainda os LOCATÁRIOS, em conformância com o teor do disposto no artigo 23 da Lei nº 8.245/91, a levar a conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

Parágrafo Segundo. Ainda em consonância com o artigo supracitado, os LOCATÁRIOS deverão realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, desde que provocados por si, seus dependentes, familiares, empregados, visitantes ou prepostos.

Parágrafo Terceiro. Comprometem-se os LOCATÁRIOS, também, a não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, além de lhes entregar, imediatamente, os documentos de cobrança de tributos de encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a eles, LOCATÁRIOS.

Parágrafo Quarto. Os LOCATÁRIOS deverão permitir, a qualquer tempo, a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que o imóvel seja visitado por terceiros em caso de venda.

Parágrafo Quinto. As benfeitorias realizadas no imóvel, a qualquer título, ficam a ele incorporadas, não sendo objeto de qualquer tipo de indenização em favor dos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Sexto. Fica ainda, expressamente, vedada a sublocação do imóvel, por parte dos LOCATÁRIOS, sob pena de pagamento de multa contratual.

**Cláusula Quarta - Da garantia da locação**

A teor do disposto no artigo 37, inciso II da Lei nº 8.245/91, escolhem as

partes a fiança como forma de garantia ao presente contrato de locação, ressaltando-se que os dados do responsável solidário serão fornecidos pelos LOCATÁRIOS à LOCADORA até a data em que tomarão posse do bem imóvel locado, o que está previsto para o dia 21 de fevereiro de 2023.

Parágrafo Único. O(S) fiador(es) assinarão um termo aditivo ao presente instrumento particular, por meio do qual assumirão a fiança como DEVEDORES SOLIDÁRIOS E PRINCIPAIS DEVEDORES, renunciando, ainda, ao disposto no artigo 1.491 do Código Civil, o qual institui o benefício de ordem, confirmando que assumem a presente obrigação como DEVEDORES SOLIDÁRIOS.

#### Cláusula Quinta - Do estado e da conservação do imóvel objeto da locação

Com exceção das obras que importem na segurança do bem, todas as demais ficarão a cargo dos LOCATÁRIOS, que se obrigam a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica, dentre outros.

#### Cláusula Sexta - Da alienação do imóvel

A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato, alienar o imóvel locado e, consequentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento ou, então, rescindir o presente Contrato, de acordo com o que pactuar livremente com aquele que for comprador, nestas hipóteses independentemente de qualquer indenização ou pagamento de multa contratual aos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Primeiro. Na forma da Lei, desde que atendidos os requisitos legais, ficará assegurado aos LOCATÁRIOS o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo, para tanto, dar sua resposta dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação da venda enviada pela LOCADORA extrajudicialmente, sob pena de configurar renúncia expressa ao exercício de qualquer prerrogativa legal decorrente desta locação nesse sentido.

Parágrafo Segundo. Se o imóvel locado for colocado à venda, os LOCATÁRIOS deverão permitir que os possíveis interessados na sua compra procedam à visita do bem, em dias e horários previamente estabelecidos entre eles e a LOCADORA.

**Cláusula Sétima - Cláusula penal**

Fica estipulada multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, ressalvado a parte inocente o direito de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único. O pagamento da multa acima pactuada não eximirá os LOCATÁRIOS de solver os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar no imóvel.

**Cláusula Oitava - Do afastamento de novação**

Qualquer concessão ou tolerância das partes em face do não cumprimento de qualquer obrigação ou em razão do não exercício de direito decorrente deste contrato será considerada mera liberalidade, podendo ser exigida e invocada a qualquer momento, não se constituindo em novação, precatória, alteração tácita de seus termos, nem direito adquirido pela outra parte.

**Cláusula Nona - Das disposições gerais**

O presente contrato terá plena vigência a partir de sua assinatura pelas partes ora contratantes, de acordo com as cláusulas que o regem, e é firmado em caráter irrevogável e irretratável e vinculará não só as partes, mas também seus herdeiros ou sucessores que assumirão as obrigações dele decorrentes.

Parágrafo Primeiro. Fica vedado aos LOCATÁRIOS, sem que haja expressa autorização da LOCADORA, negociar, sublocar ou ceder os direitos e obrigações oriundos deste contrato, bem como sublocar ou emprestar, ainda que de forma parcial, o imóvel que ora que lhe é locado.

Parágrafo Segundo. Em caso de omissão do presente instrumento, deverão ser aplicáveis as disposições previstas no Código Civil em vigor.

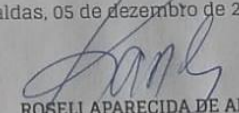
**Cláusula Décima - Do foro**

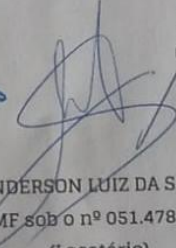
Fica eleito pelas partes contratantes o foro da Comarca de Poços de Caldas/MG para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste

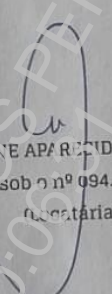
Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes e 2 que de tudo dão fé.

Poços de Caldas, 05 de dezembro de 2022.

  
ROSELI APARECIDA DE ARAÚJO  
CPF/MF sob o nº 764.130.046-49  
(Locadora)

TAB. VEIRA   
ANDERSON LUIZ DA SILVA  
CPF/MF sob o nº 051.478.906-96  
(Locatário)

  
EDILAINÉ APARECIDA BISSONI  
CPF/MF sob o nº 094.574.126-05  
(Secretária)

Testemunha 1:

Nome:

RG:

CPF:

Testemunha 2:

Nome:

PC:

CPF:

