

CONTRATO DE LOCAÇÃO

{con_tipoContrato}



Pelo presente instrumento contratual, os signatários acima qualificados, doravante denominados simplesmente LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR sendo o primeiro deles representado por **COMPANHIA MINEIRA DE IMÓVEIS / NETIMÓVEIS**, doravante denominada **ADMINISTRADORA** (razão social: Construtora Faz Ltda), sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.475.611/0001-35 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o n.º 3586, estabelecida na Rua Conselheiro Lafaiete, n.º 1.777, bairro Sagrada Família, CEP 31.035-560, em Belo Horizonte, Minas Gerais, celebram a locação do bem imóvel acima caracterizado, nos termos da vigente Lei n.º 8.245/91, pelo que se estabelece o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

A locação é convencionada pelo prazo de {con_tempoContrato}, a começar do dia {con_dataContrato}, devendo encerrar no dia {con_terminoContrato}, independente de prévio aviso, notificação ou interpelação ao LOCATÁRIO, devendo o mesmo entregar o imóvel completamente desocupado na data do encerramento do contrato, cessando plenamente todos os direitos sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR ALUGUEL:

O valor da locação mensal convencionado nesta data será de {con_valorAluguel}. O pagamento deverá ser efetuado, impreterivelmente até o dia {con_diaVencimento} de cada mês. Sendo o primeiro aluguel vencível no dia {con_data1Aluguel}.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL:

O aluguel mensal acima pactuado será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, atualmente de 12(doze) meses, aplicando-se o {con_indiceReajuste}, ou na falta deste, o maior índice fixado pelo Governo Federal.

Parágrafo Único: Se em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época da celebração deste, concordam as partes desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior. O mesmo se aplica ao fator indexador.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL:

Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a efetuar o pagamento dos aluguéis, até a data de seus respectivos vencimentos, através de boletos bancários a serem enviados mensalmente pela ADMINISTRADORA para o endereço eletrônico, tais como: e-mail, fax, sms e

outros; e ou endereço físico fornecido pelo(a) LOCATÁRIO(A), cujo o custo será de responsabilidade do LOCATÁRIO(A).

Parágrafo Primeiro: Caso o(a) LOCATÁRIO(A) não receba o(s) boleto(s) bancário(s) em até 03 (três) dias antes do vencimento, se obriga a entrar em contato com a ADMINISTRADORA para que esta possa reenviar o(s) boleto(s) e/ou disponibilizá-lo(s) fisicamente em sua sede para que o(a) LOCATÁRIO(A) possa retirá-lo(s), não podendo, por este motivo, se eximir do(s) pagamento(s) do(s) aluguel(is) caso não receba o(s) boleto(s) bancário(s).

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES), após a assinatura do presente instrumento, será(ão) responsável(is) pelo pagamento dos aluguéis e encargos locatícios legais e contratuais, sendo que o pagamento intempestivo dos aluguéis e encargos da locação acarretará **multa de 20%** (vinte por cento) sobre o valor total do débito, e juros de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata dia*, e passado prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias será acrescido de correção monetária pelo mesmo índice de reajuste deste contrato.

Parágrafo Terceiro: Após o 10º (décimo) dia de atraso, a ADMINISTRADORA reserva-se o direito de encaminhar o(s) débito(s) para o DEPARTAMENTO JURÍDICO da empresa e/ou ADVOGADOS que procederá o(s) devido(s) protesto(s) do(s) título(s). Nesta hipótese, serão ainda devidos pelo(a) LOCATÁRIO(A) as despesas decorrentes de honorários advocatícios.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO E FIADORES inadimplentes, declaram, ainda, terem ciência que decorridos 10 (DEZ) dias do vencimento de cada ALUGUEL, independente do procedimento administrativo/judicial cabível, terá(ão) seu(s) nome(s) inscritos(s) no Serviço de Proteção ao Crédito – SPC, CDL, SERASA e outros órgãos e/ou entidades que prestam serviços de proteção ao crédito, na forma legalmente permitida, sendo todos os custos e despesas com honorários advocatícios, protesto de títulos, taxas e emolumentos incidentes, correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

Parágrafo Quinto: São encargos locatícios aqueles decorrentes da locação, quais sejam: consumo de água, luz, telefone, gás, despesas ordinárias de condomínio, seguro contra incêndio, calefação, bem como o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, declarando ter conhecimento e anuência dos valores atualizados dos mesmos.

Parágrafo Sexto: Caracterizará infração contratual o pagamento intempestivo das obrigações assumidas no parágrafo anterior ou se o LOCATÁRIO deixar de exibir os respectivos recibos, sujeitando-se o LOCATÁRIO à multa convencionada na cláusula décima do presente contrato, que será cobrada juntamente com o aluguel, sem prejuízo de ser considerada rescindida a locação e de serem adotadas as medidas judiciais cabíveis para reaver o imóvel.

Parágrafo Sétimo: Cabe ainda ao LOCATÁRIO a responsabilidade de realizar o pedido de ligação de energia elétrica, água e gás, devendo o mesmo efetivar a transferência destes encargos para seu nome junto aos órgãos competentes em **até 72 (setenta e duas) horas após o recebimento das chaves**, sob pena de suspensão desses serviços por instruções do LOCADOR à ADMINISTRADORA, afim de evitar ônus ao(à) LOCADOR(A),

correndo por conta do LOCATÁRIO as respectivas despesas, devendo o mesmo promover o desligamento e quitação das últimas contas ao término da locação, quando da devolução do imóvel.

Parágrafo Oitavo: Em nenhuma hipótese será permitido o pagamento de aluguel com cheque emitido por terceiros, e mesmo os cheques emitidos pelo LOCATÁRIO, que eventualmente a LOCADORA aceitar por mera liberalidade - sem que isto constitua modificação das condições estabelecidas neste contrato - se forem devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro motivo, tornam sem efeito a quitação do(s) aluguel(is) a eles correspondentes, ficando o LOCATÁRIO sujeito aos efeitos e consequências da mora e penalidades convencionadas neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA TROCA DE SEGREDO DAS FECHADURAS E ROUBO DE BENS:

É facultado ao LOCATÁRIO trocar os segredos das fechaduras das portas e janelas do imóvel, convencionando as partes que o LOCADOR está isento de qualquer responsabilidade na hipótese de duplicatas das chaves em poder de terceiros, antes ou durante a vigência desta locação, de modo que o LOCADOR, após a entrega das chaves ao LOCATÁRIO, está isento de qualquer responsabilidade na hipótese de furto ou roubo de bens pertencentes ao LOCATÁRIO ou a terceiros.

CLÁUSULA SEXTA – DA SUBLOCAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O LOCATÁRIO não poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte não podendo também transferir, ceder ou até mesmo emprestar o imóvel locado, destinando-o, exclusivamente para **FINS RESIDENCIAIS**, constituindo infração contratual, passível de rescisão do presente instrumento, a violação desta cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO E DA VISTORIA DO IMÓVEL:

O LOCATÁRIO se compromete a preservar o imóvel previamente visitado e negociado nas condições que se encontra em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações hidráulicas e elétricas, enquanto perdurar a locação, restituindo imóvel no estado em que recebeu, como descrito no LAUDO DE VISTORIA, elaborado e assinado pelas partes, em 03 (três) vias de igual teor, o qual faz parte integrante do presente contrato, sob pena de tê-lo que fazer em juízo, incorrendo nas cominações legais e contratuais, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância, e se obriga a realizar, às suas custas e sem ônus para o LOCADOR, todos e quaisquer consertos, reparos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, sem direito a qualquer indenização nem a retenção.

Parágrafo Primeiro: Fica convencionado que o LOCADOR ou qualquer pessoa por este autorizada, poderá vistoriar o imóvel durante a vigência da locação, sempre que julgar necessário ou conveniente, e na hipótese de alienação do imóvel é assegurado o mesmo direito aos eventuais interessados na sua aquisição.

Parágrafo Segundo: Durante a vistoria de que trata o parágrafo anterior, se for constatada a má utilização do imóvel ou alterada a sua destinação, o LOCADOR poderá considerar rescindida a locação, por culpa do LOCATÁRIO, o qual ficará sujeito a todas as penalidades e multas convencionadas neste contrato, inclusive a responder cumulativamente por perdas e danos.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS:

O LOCATÁRIO não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder quaisquer benfeitorias ou construções no imóvel sem prévia autorização, por escrito, do LOCADOR. Se, apesar desta proibição, o LOCATÁRIO realizar benfeitorias ou construções no imóvel, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, ficará exclusivamente responsável por todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da execução da obra e obrigado a removê-las se o LOCADOR assim o desejar, e mesmo na hipótese de o LOCADOR resolver receber o imóvel com as benfeitorias ou construções não autorizadas, assim como as que tiverem sido realizadas com autorização do LOCADOR, o LOCATÁRIO não terá direito a qualquer indenização pelas mesmas e, em hipótese alguma, direito a retenção do imóvel, cujas benfeitorias aderirão ao mesmo.

CLÁUSULA NONA – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

O LOCATÁRIO e seus residentes se obrigam a respeitar a convenção de condomínio do edifício onde se acha locado, a qual fica fazendo parte deste contrato, não admitindo também qualquer ato que causar desassossego aos moradores do prédio, qualquer infração da mencionada convenção do condomínio, será tido como motivadora legal da rescisão deste contrato, independentemente das penas estatuídas na cláusula décima do presente contrato.

Parágrafo Único: O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo LOCATÁRIO diretamente ao SÍNDICO (A) do prédio da situação do imóvel locado, ou a quem o LOCADOR indicar, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo Regulamento Interno.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO:

Sujeitar-se-á(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), além da rescisão contratual de pleno direito e consequente despejo, ao pagamento de multa rescisória de **06 (seis)** vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo das perdas e danos apurados, caso venha(m) a infringir quaisquer das cláusulas deste contrato, e, ainda, quaisquer das disposições legais aplicáveis à espécie (Lei nº 8.245/91), incidindo, também, a referida multa, caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) opte(m) por devolver o imóvel antes do término do prazo contratual, conforme lhe(s) faculta o art. 4º, da Legislação locatário.

Parágrafo Único: Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, a parte que tiver a intenção de rescindi-lo, deverá comunicar à outra, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias à data da rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES:

O LOCATÁRIO se compromete a entregar à ADMINISTRADORA, imediatamente, todos os avisos de lançamento de impostos, taxas, encaminhado ao (s) mesmo (s), sob pena de ficar responsável pela perda de abonos, por multa, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que por ventura possam ser exigidos do LOCADOR.

Parágrafo Único: É proibido o depósito ou guarda no imóvel locado, de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, façam barulho ou ruído excessivo que possam perturbar a vizinhança.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA:

Os FIADORES não podem se eximir das obrigações assumidas neste contrato, e

renunciam, na forma do disposto pelo artigo 828, incisos I e II, ao benefício de ordem e aos benefícios dos artigos 827 e 835 do Código Civil abaixo transcritos, ficando convencionado que a responsabilidade solidária assumida pelos FIADORES, para garantia do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações previstas neste contrato, subsistirá e permanecerá plena até a efetiva devolução do imóvel e suas chaves ao LOCADOR, que deverá ocorrer em conformidade com as condições previstas na cláusula sétima, e somente se efetivará após o LOCATÁRIO e/ou os FIADORES cumprirem integralmente as obrigações aqui contratadas, inclusive a vistoria judicial se esta se fizer necessária.

Parágrafo Primeiro: Fica estipulado que a garantia constante desta cláusula vigorará, ainda que a locação seja prorrogada, aceitando os fiadores desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo LOCATÁRIO, até a efetiva entrega das chaves, o que se dará quando este houver cumprido suas obrigações, inclusive após a realização da vistoria.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei n.º 8.245/91, ou semelhantes, ainda que por força de lei superveniente, o LOCATÁRIO deverá substituir os FIADORES, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da ocorrência do fato ou evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES:

O LOCATÁRIO e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com o art. 58, inciso IV da Lei 8.245/91, a serem citados, notificados ou intimados mediante carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO PROCESSO JUDICIAL:

Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou qualquer outra que O LOCADOR venha a ter que ajuizar contra o LOCATÁRIO, este, além das despesas processuais, pagará os honorários advocatícios do ADVOGADO, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito corrigido pelo IGP-M apurado pela Fundação Getúlio Vargas até a data da liquidação, correção esta a ser feita inclusive sobre as multas e os valores relativos as perdas e danos constatados no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DESPESAS CONTRATUAIS:

Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas, inclusive emolumentos cartoriais, que incidirem ou vierem a incidir sobre o presente contrato. Do mesmo modo, se houver prorrogação, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro: São também de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas bancárias e as decorrentes do envio de correspondências de interesse do mesmo, que serão cobradas juntamente com o aluguel.

Parágrafo Segundo: No período da vigência do contrato, as obrigações tributárias municipais, estaduais e federais incidentes sobre o imóvel e que tenham pertinência com essa relação contratual locatícia, serão de responsabilidade do LOCADOR e/ou LOCATÁRIO, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

A presente locação finda quando houver vencimento do prazo estabelecido na cláusula primeira. A entrega do imóvel pelo LOCATÁRIO à ADMINISTRADORA se fará mediante comunicação, por escrito, conforme CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato. Depois de feito o comunicado, e à época da efetiva desocupação, o LOCATÁRIO deverá entrar em contato com a ADMINISTRADORA para marcar a VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO do imóvel. A ADMINISTRADORA mandará proceder, por agente de sua confiança, a referida vistoria no imóvel locado, tendo para isto o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados após o contato do LOCATÁRIO para marcação de horário, ficando sob responsabilidade do LOCATÁRIO o valor do aluguel e de seus encargos, caso seja encontrada pendência na vistoria final do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Se houver necessidade de realização de reparos, de responsabilidade do LOCATÁRIO após a VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO ou, de vistoria judicial para ressarcimento de danos porventura sofridos ao imóvel locado, correm por conta do LOCATÁRIO, além do aluguel e de seus encargos, todas as despesas judiciais, até o término da realização dos reparos e aceitação por completo da vistoria, por parte da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo: Após realizada a primeira VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO, previamente marcada pelo LOCATÁRIO, a ADMINISTRADORA se reserva ao direito de cobrar do LOCATÁRIO, à título de ressarcimento de despesas administrativas e deslocamentos, juntamente com o acerto final da rescisão o valor estipulado pelo prestador de serviços por cada nova VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO que for necessária, a fim de averiguar acerto das pendências e /ou reparos necessários.

Parágrafo Terceiro: Fica expressamente convencionado que a locação termina com a devolução das chaves pelo LOCATÁRIO contra recibo de quitação fornecido pela ADMINISTRADORA, não se considerando término da locação o ato de abandono das chaves, nem a sua entrega à terceiros não autorizados pela ADMINISTRADORA, continuando sob responsabilidade do LOCATÁRIO o imóvel, o aluguel e seus encargos, caso haja pendência encontrada na vistoria final, assim até que se feita uma nova vistoria e emitido regularmente o recibo de quitação.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá à ADMINISTRADORA seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.

Parágrafo Quinto: É de pleno consentimento do LOCATÁRIO que ao final da presente locação, conforme acordado entre as partes, será exigida pintura nova em todo o imóvel, objeto deste contrato, devendo ser aplicadas as tintas, vernizes e texturas da mesma qualidade e cores das citadas no termo de vistoria.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ENTREGA DO IMÓVEL EM CASO DE VENDA:

O LOCATÁRIO declarando que não se interessando pela aquisição do imóvel no caso de venda, nos termos da legislação vigente e lei atual, em relação a preço e condições, da conveniência exclusiva do(s) proprietário(s), comprometendo desde já o LOCATÁRIO a entregar o imóvel, livre e desimpedido, no prazo de 90 (noventa) dias depois de lhe ser comunicado por escrito, a venda mencionada.

Parágrafo Único: Caso haja, em qualquer tempo da locação, interesse de qualquer uma das partes ora contratantes de se negociar o imóvel objeto desta locação, para compra e venda, a negociação deverá ser intermediada pela ADMINISTRADORA, que fará jus aos honorários de intermediação, nos termos e condições estabelecidos na tabela do Sindicato dos corretores de imóveis do estado de Minas Gerais e Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO: Além do aluguel mensal, pagará O LOCATÁRIO, diretamente aos órgãos arrecadantes ou por intermédio da ADMINISTRADORA da locação, em seus respectivos vencimentos e na forma da lei, todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como as contas de água e luz, as despesas de condomínio, o seguro complementar contra incêndio, e, se for o caso, o seguro de fiança locatícia ou título de capitalização, comprovando, sempre que lhe for exigido, as respectivas quitações.

Parágrafo Primeiro: O seguro complementar contra incêndio será contratado e renovado anualmente pelo LOCADOR, em seu nome e em companhia de sua livre escolha, com prêmio calculado sobre o valor venal real de {con_si_valor_venal_imovel}, que será reavaliado em cada anualidade, ficando O LOCATÁRIO obrigado a reembolsar a importância despendida com as referidas contratações, em uma única parcela, na data da contratação do referido seguro, bem como nas datas das renovações anuais.

Parágrafo Segundo: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham Convenção de Condomínio, os valores dos tributos e demais encargos locativos serão divididos proporcionalmente, de acordo com a área de cada um e às peculiaridades do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA ALIENAÇÃO DOS CRÉDITOS/ALUGUÉIS PELA ADMINISTRADORA:
A COMPANHIA MINEIRA DE IMÓVEIS / NETIMÓVEIS poderá alienar os créditos/aluguéis decorrentes do presente contrato, sem necessidade de autorização prévia do LOCADOR e/ou do LOCATÁRIO, valendo como anuência suas assinaturas postas abaixo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO:
Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte, Minas Gerais, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer ações ou procedimentos judiciais resultantes de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de um só teor e forma, e para o mesmo fim de direito, na presença das testemunhas a seguir qualificadas, que a tudo assistiram, e que também o assinam, em testemunho da verdade.

Belo Horizonte, XX de XXXXXX de XXXX.

Locador

P.P. Companhia Mineira de Imóveis
07.475.611/0001-35

Locatário

Nome: {cli_nome}

CPF: {cli_cnpj_cpf} RG: {cli_rg}

{bloco_assinatura_fiador_4}

Testemunha

CPF

Testemunha

CPF

ATENÇÃO: RUBRICAR TODAS AS FOLHAS, ASSINAR E RECONHECER FIRMA DE TODAS AS ASSINATURAS (LOCATÁRIO (A) (S) E FIADORES) EM PELO MENOS 3 VIAS.