



O LOCADOR (A), LOCATÁRIO (A) e FIADOR (A) DECLARAM TER CIÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO PRESENTE CONTRATO, CONSTITUINDO ESTE INSTRUMENTO O ACORDO COMPLETO ENTRE AS PARTES. DECLARAM, AINDA, TER LIDO, COMPREENDIDO E ACEITO TODOS OS TERMOS E CONDIÇÕES, COMPROMETENDO-SE CUMPRIR-LAS INTEGRALMENTE, E QUE EVENTUAIS ALTERAÇÕES OU NEGOCIAÇÕES QUE ENVOLVAM ASPECTOS OU CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE CONTRATO APENAS SERÃO VÁLIDAS APÓS FIRMADO ADITIVO CONTRATUAL.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (03) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

São José dos Campos, 16 de Fevereiro de 2024.

LOCADOR (A):

Paulo Caio de Oliveira Silva

RG 36638974-9 CPF 383.391.588-99

2º TABELIÃO

LOCATÁRIO (A):

4º TABELIÃO

Waldyr Martins Junior

RG: 13.925.547-3 CPF: 449.622.076-87

4º TABELIÃO

Adriana Rosária dos Santos Martins

RG: 25.956.188-5 CPF: 217.504.778-40

FIADOR (A):

Mariângela Martins Bolzan

RG 127558033-8 SSP/MG CPF 285273918/64

Hélio Santo Bolzan

RG 015484261-9 SSP/MG CPF 233365797-91



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM FIADOR

Pelo presente Instrumento de Locação para Fins Residenciais do imóvel situado à rua um sai da estrada do varadouro, n 10, casa 8 , pelas partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

LOCADOR

De um lado, na qualidade de LOCADOR (A): Paulo Caio de Oliveira Silva, de nacionalidade Brasileira, Solteiro, Arquiteto, portador (a) da cédula de identidade RG 36638974-9, inscrito (a) no CPF sob nº 383.391.588-99, residente e domiciliado (a), nesta data, à rua um sai da estrada do varadouro, n 10, casa 8;

LOCATÁRIO

E como LOCATÁRIO (A): Waldyr Martins Junior, de nacionalidade Brasileira, Casado, portador da cédula de identidade RG: 13.925.547-3, inscrito no CPF: 449.622.076-87, Profissão: Motorista Autônomo , casado com Adriana Rosária dos Santos Martins portadora da cédula de identidade RG: 25.956.188-5, inscrit (a) no CPF sob nº 217.504.778-40, Profissão: Atendente Administrativo

1-DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência ao (à) LOCATÁRIO (A) e sua família, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência do (a) LOCADOR (A). Fica vedado, outrossim, a sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, de prévia e expressa anuência do (a) LOCADOR (A).

2-DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de 30 meses, iniciando-se no dia 02/03/2024 e findando-se em 02/09/2026, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.

3-DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal, livremente acordado entre as partes, inicialmente, é de R\$ 1300,00 (Mil e trezentos reais), corrigido ANUALMENTE, sucessiva e cumulativamente, pelos índices da variação do IGPM, ou qualquer outro que venha a sucedê-lo.

3.1.- O aluguel estipulado deverá ser pago pelo (a) LOCATÁRIO (A) até o dia 10 de cada mês seguinte ao vencido, independentemente de qualquer aviso ou comunicação de vencimento ou cobrança.



3.2.- Não ocorrendo o pagamento do aluguel na data aprazada, estará sujeito o (a) LOCATÁRIO (A) a multa de 10,00% (dez por cento) após o vencimento, mais juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês sobre todo débito, incluído, aí, todas as despesas necessárias na efetivação da respectiva cobrança.

4-DA CORREÇÃO DO ALUGUEL

A correção do aluguel convencionada no item 3 será sempre automática, independentemente de aviso ou comunicação.

5-ENCARGOS LOCATÍCIOS

Ficará a cargo do (a) LOCATÁRIO (A), integralmente, mesmo quando lançados em nome do (a) LOCADOR (A), os seguintes pagamentos:

- a. O consumo de energia elétrica da unidade locada, Numero de instalação 151015423, condomínio e quaisquer outras utilidades, que os pagará diretamente ao fornecedor ou por reembolso;
- b. A taxa do correio de envio de qualquer documento atinente ao presente contrato;
- c. Havendo gás canalizado, o seu consumo, que deverá ser pago diretamente ao fornecedor ou ao (à) LOCADOR (A), a depender da forma de cobrança realizada pela empresa fornecedora;
- d. O consumo de água e esgoto na hipótese de ser possível aferi-los individualmente;
- e. Os impostos e taxas municipais.

5.1.- A transferência da conta de consumo de energia elétrica junto ao órgão fornecedor ficará a cargo do (a) LOCATÁRIO (A), sendo todo custo e trâmite burocrático de sua responsabilidade, sob pena de, não o fazendo, incorrer em infração contratual.

5.2.- O (A) LOCATÁRIO (A) se declara ciente que o imóvel possui instalação elétrica em condições normais de uso. O acréscimo de equipamentos elétricos que necessitem de novo dimensionamento de fiação deverá correr por conta do (a) LOCATÁRIO (A).

5.3.- Findo o contrato e desocupado o imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) se obriga, no ato da entrega das chaves, a exhibir comprovante de quitação das despesas mencionadas nesta cláusula e, se até o ato da entrega não tiver recebido aviso para pagamento, deverá oferecer a título de caução, a quantia correspondente aos últimos pagamentos efetuados referentes a cada despesas.

6-DO USO E DAS BENFEITORIAS

O imóvel foi entregue e aceito como o termo de vistoria informa. Este imóvel é destinado exclusivamente para fins residenciais e, tendo este contrato caráter personalíssimo, fica o (a) LOCATÁRIO (A) proibido, sem prévia e expressa autorização do (a) LOCADOR (A), que se reserva ao direito de negá-la sem qualquer justificação, de:



- a. Usá-lo para qualquer outro fim;
- b. Sublocá-lo, transferi-lo ou cedê-lo, no todo ou em parte, mesmo em comodato;
- c. Fazer nele modificações ou obras, ainda que úteis ou necessárias;

6.1. É expressamente proibido ao (à) LOCATÁRIO (A) manter no imóvel, mesmo em caráter temporário, a guarda ou depósito de explosivos ou inflamáveis, bem como botijões de gás para a hipótese de haver, no local, instalação de gás canalizado.

6.2. Quaisquer modificações ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, efetuadas pelo (a) LOCATÁRIO (A) com expressa anuência do (a) LOCADOR (A), ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao (à) LOCATÁRIO (A) de reter o imóvel locado, nem de pretender haver do (a) LOCADOR (A) qualquer reembolso, indenização ou compensação, ainda que tenha realizado tais benfeitorias de boa-fé, renunciando expressamente o disposto na parte final do art. 1.255 do Código Civil.

6.3. Todavia, fica acordado que as obras que importarem na segurança estrutural do imóvel serão de responsabilidade do (a) LOCADOR (A).

6.4. Qualquer benfeitoria realizada sem expressa autorização do (a) LOCADOR (A) ou seu procurador será considerada de má-fé, sendo obrigação do LOCATÁRIO (A) recompor o imóvel ao estado anterior.

7-DO VENCIMENTO DO CONTRATO

Findo o contrato na data aprezada na cláusula 2, respeitado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91, obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, sem qualquer ônus ao LOCADOR (A), tal como neste ato reconhece havê-lo recebido.

7.1. Findo o prazo da locação, permanecendo o (a) LOCATÁRIO (A) no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do (a) LOCADOR (A), presumir-se-á prorrogada a locação pelo prazo de 12 meses e assim sucessivamente, sendo mantidas todas as cláusulas e condições deste contrato, que subsistirá aos (às) LOCATÁRIO (A) s e fiadores até a efetiva devolução das chaves.

8-CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, trazendo-o sempre em condições de higiene e limpeza, com os acessórios, partes hidráulicas, elétricas, piscina em perfeito estado de funcionamento, com pintura recente como declara neste ato receber, conforme laudo de vistoria em anexo, sendo responsável pela correta utilização e limpeza da piscina, sendo de sua responsabilidade todos os equipamentos da casa de máquinas, entregues em perfeito estado de funcionamento, comprometendo-se ainda a fazer às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para o (a) LOCADOR (A), a pintura do imóvel e os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou pelo abandono.



9-DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Finda ou rescindida a presente locação, o (a) LOCADOR (A) mandará proceder vistoria, após comunicação por escrito o LOCATÁRIO (A), a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi locado, conforme laudo de vistoria em anexo, ficando o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado às indenizações pelos estragos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com utilização das tintas nas cores e marcas definidas pelo (a) LOCADOR (A).

10-DA RESTITUIÇÃO DAS CHAVES

Fica convencionado que a restituição das chaves ao (à) LOCADOR (A) somente será aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, isto é, com os acessórios, partes hidráulicas, elétricas e sanitárias funcionando, devidamente pintado.

10.1.- Caso haja necessidade de execução de obras, somente após terminadas é que as chaves serão aceitas pelo (a) LOCADOR (A), obrigando-se o (a) LOCATÁRIO (A), neste caso, pelo pagamento dos aluguéis e encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica o (a) LOCADOR (A) autorizado a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo executivamente do (a) LOCATÁRIO (A) mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos.

Após desocupado o imóvel, terá o (a) LOCATÁRIO (A) o prazo de até 30 (trinta) dias para a execução das obras que se fizerem necessárias à entrega, ficando ajustado que vencido este prazo estará automaticamente o (a) LOCADOR (A) autorizado a promovê-la como cobrança do montante e demais despesas finais da locação o (a) LOCATÁRIO (A).

11-DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o (a) LOCADOR (A) exonerado de todas as obrigações assumidas neste contrato, ressalvado ao (à) LOCATÁRIO (A) a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que se julgar de direito.

12-INCÊNDIO E OUTROS EVENTOS

É de responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A) a contratação do seguro contra incêndio em nome do (a) LOCADOR (A), não sendo este responsável por quaisquer danos às pessoas e coisas materiais do (a) LOCATÁRIO (A) e terceiros, mesmo os decorrentes de caso fortuito ou força maior.

13-MULTAS

As partes estipulam a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste instrumento, sem prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte) por cento, calculados sobre o valor da causa.

13.1.- Sem prejuízo da multa contratual aplicada à espécie, verificada a infração, considera-se rescindido o presente instrumento.

13.2.- Em caso de rescisão antecipada, a multa prevista na cláusula 13 será paga de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, respeitado o disposto no caput do art. 4º da Lei 8.245/91.

13.3.- Incorre em infração contratual, sujeitando-se a todas as sanções previstas no presente instrumento, o (a) LOCATÁRIO (A) que, por ação ou omissão, der causa:

- a. Ao descumprimento no disposto na cláusula 3
- b. Pela falta de entrega, incontinenti, ao (à) LOCADOR (A) e consequente perda de prazo, dos avisos-recibos de tributos, bem como de qualquer aviso, notificação ou cobrança, a que título for, ainda que não sejam de sua responsabilidade
- c. Às multas por infrações decorrentes da inobservância dos Regimentos Internos e Convenção do Condomínio.
- d. Às multas impostas pelos poderes públicos por todas e quaisquer infrações administrativas a quem tenha dado causa.

13.4.- A tolerância do (a) LOCADOR (A) em aplicar de imediato as sanções nas quais estiver sujeito o (a) LOCATÁRIO (A), não o eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em novação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

14-DA GARANTIA CONTRATUAL

Como fiador e principal pagador de todas as obrigações que incumbem ao (a) LOCATÁRIO (A), por força de lei ou do presente contrato até a efetiva desocupação do imóvel, assim Mariângela Martins Bolzan inscrito no RG 127558033-8 SSP/MG CPF 285273918/64, de nacionalidade Brasileira, Casada com Hélio Santo Bolzan inscrito no RG 015484261-9 SSP/MG CPF 233365797-91, e domiciliados (a), nesta data, à Rua Antônio Corrêa Cardoso, nº 200 - apto. 202 - Centro - Itajubá, MG.

14.1.- O (A) FIADOR (A) concorda expressamente em manter a fiança, mesmo se o contrato vigor por prazo indeterminado, e por conseguinte, renunciar ao exercício da faculdade do artigo 835 do Código Civil, isto é, a exoneração, prevalecendo os preceitos instituídos no artigo 39 da Lei n. 8.245/91, estendendo-se a garantia até a efetiva restituição do imóvel (entrega das chaves).

15-DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Na hipótese de interesse na venda do imóvel, obriga-se a locatária a permitir visitas, mediante ajuste de dia e hora, devendo ser oferecido o imóvel a locatária previamente.

15.2.- Caso o locador manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito a locatária que se obrigará a emitir a resposta no prazo legal.

16-DO FORO

Fica eleito, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da comarca de São José dos Campos, para nele serem dirimidas quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente contrato.



O LOCADOR (A), LOCATÁRIO (A) e FIADOR (A) DECLARAM TER CIÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO PRESENTE CONTRATO, CONSTITUINDO ESTE INSTRUMENTO O ACORDO COMPLETO ENTRE AS PARTES. DECLARAM, AINDA, TER LIDO, COMPREENDIDO E ACEITO TODOS OS TERMOS E CONDIÇÕES, COMPROMETENDO-SE CUMPRIR-LAS INTEGRALMENTE, E QUE EVENTUAIS ALTERAÇÕES OU NEGOCIAÇÕES QUE ENVOLVAM ASPECTOS OU CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE CONTRATO APENAS SERÃO VÁLIDAS APÓS FIRMADO ADITIVO CONTRATUAL.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (03) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

São José dos Campos, 16 de Fevereiro de 2024.

LOCADOR (A):

Paulo Caio de Oliveira Silva

RG 36638974-9 CPF 383.391.588-99

2º TABELIÃO

LOCATÁRIO (A):

4º Tabelião

Waldyr Martins Junior

RG: 13.925.547-3 CPF: 449.622.076-87

4º Tabelião

Adriana Rosária dos Santos Martins

RG: 25.956.188-5 CPF: 217.504.778-40

FIADOR (A):

Mariângela Martins Bolzan

RG 127558033-8 SSP/MG CPF 285273918/64

Hélio Santo Bolzan

RG 015484261-9 SSP/MG CPF 233365797-91

