

# Contrato de

Nº

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

## 01. LOCADOR(ES):

NOME	EDUARDO COUTINHO RAMOS	C.N.P./J.C.P.F.	438728754-34
NOME		C.N.P./J.C.P.F.	

## 02. LOCATÁRIO(S):

NOME	FUNDAÇÃO MANOEL DA SILVA ALMEIDA	C.N.P./J.C.P.F.	09767 633.001 07
NOME		C.N.P./J.C.P.F.	

## 03. FIADOR(ES):

NOME		C.N.P./J.C.P.F.	
NOME		C.N.P./J.C.P.F.	

## 04. OBJETO DA LOCAÇÃO:

CASA N.º 18, L.º ADAR, DA RUA T.ª MADRA I, BAIRRO CENTRO, LUTRAMENTO E RUIZIL COUTINHO NAZARÉ DA MATIA P.
---

## 05. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

R\$ 545,00
------------

O aluguel mensal é indicado neste contrato, devendo o seu pagamento ser feito até o dia \_\_\_\_ de cada mês subsequente ao vencido, na residência do Locador ou de seu representante:

## 06. PRAZO DA LOCAÇÃO:

INÍCIO: 22/12/2011	TERMINO: 22/12/2012
--------------------	---------------------

## 07. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:

 Obriga-se o Locatário além do aluguel a satisfazer:

a) ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de água, luz e esgoto, bem como, todos os demais tributos municipais que recai sobre o imóvel locado;

b) ao pagamento, por sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ora locador, de acordo com a convenção do condomínio;

08. OBRIGAÇÕES GERAIS: O Locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

b) não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do locador;

c) a não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) a encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo Locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

f) a facultar ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

g) na entrega do prédio, verificando-se a infração pelo Locatário, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;

h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo Locatário;

**09. RESCISÃO CONTRATUAL:** A infração das obrigações acarretando a rescisão contratual, como o consequente despejo e obrigação de indenizar, no de natureza grave, mediana ou leve, sem a cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do Locatário, e

**10. RENOVACÃO:** Obriga-se o Locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a ficar o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes;

**11. INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:** Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "E", da cláusula oitava deste instrumento, e não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir, direito de retenção pelas mesmas;

**12. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES:** A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 6.649 de 16/05/1979 ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

**13. GARANTIAS:** Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos alugueis, assinam o presente instrumento, na qualidade de fiadores, anteriormente qualificados, e principais pagadores do Locatário, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 1.491, do Código Civil, sendo que tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula 9ª, e, é extensiva a todas e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes.

**14. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS:** Fica convenionado que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) fazer o pagamento dos alugueis mensais pontualmente até o dia \_\_\_\_\_ de cada mês \_\_\_\_\_ ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia \_\_\_\_\_ do mês seguinte ao vencido, o(s) LOCADOR(ES) poderá(ão) enviar o(s) recibo(s) de alugueis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o(s) LOCATÁRIO(S) também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) também as custas decorrentes;

**15. CLÁUSULA PENAL:** O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a \_\_\_\_\_ sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido inclusive se prorrogada a vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração de valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automaticamente, bem como seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos alugueis e danos ocasionados no imóvel locado;

b) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em \_\_\_\_\_ vias de igual teor, na presença das testemunhas que igualmente abaixo assinadas.

Reconheço verdadeira a firma de \_\_\_\_\_

**Alguns Artigos da Nova Lei de Regime de Locação:**

**Artigo 17 -** É livre a convenção do aluguel, vedada a sua vinculação à variação da moeda estrangeira e a sua vinculação à variação do salário mínimo.

**Artigo 37 -** No contrato de locação, pode o Locador eximir-se de responsabilidades de garantia: a) Caução; b) França; c) Seguro de fiança.

**Parágrafo Único -** Nas locações residenciais serão observadas as condições estabelecidas na legislação específica.

**Artigo 42 -** Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades previstas no artigo anterior, o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia do mês vincente.

**Artigo 46 -** Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a três meses, a rescisão do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso.

**Artigo 48 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

**Artigo 49 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

**Artigo 50 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

**Artigo 51 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

**Artigo 52 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

**Artigo 53 -** A tabela de reajustes a ser utilizada para o cálculo do aluguel e encargos será a tabela de reajustes de aluguel e encargos aprovada pelo Conselho Nacional de Política Monetária e Oficial de Registros Públicos.

LOCAL E DATA: MOZARRE DA MATIA, 22/10/2011

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: Edvaldo Antônio Ferraz

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_

FIADOR: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA: \_\_\_\_\_