

Contrato de Locação

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	EDVALDO COUTINHO RAMOS	CNPJ/CPF	43872875434
NOME		CNPJ/CPF	

02. LOCATÁRIO(S):

NOME	FUNDAÇÃO MARCEL DA SILVA ALMEIDA	CNPJ/CPF	
NOME		CNPJ/CPF	

03. FIADOR(ES):

NOME		CNPJ/CPF	
NOME		CNPJ/CPF	

04. OBJETO DA LOCAÇÃO:

CASA, SITUADA NA RUA J N: 18 - 1º ANDAR NO LOTEAMENTO ERMÍRIO COUTINHO NAZARÉ DA MATA-RE
--

05. VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:

R\$ 800,00

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 PARA LOCAÇÃO:

INICIO:	23/12/2017
TERMINO:	23/12/2018

A locação vigorará pelo período preestabelecido neste instrumento, devendo o(s) LOCATÁRIO(S) restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

07. DOS ENCARGOS: Além do aluguel, LOCATÁRIO(S) e FIADORE(S) obrigam-se a satisfazer as despesas relativas ao imposto predial (IPTU), ao seguro de incêndio, ao consumo de água, à taxa de luz, força, saneamento, esgoto, condomínio e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadoras respectivas.

08. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS:

08.1. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR: O LOCADOR, mediante este instrumento particular, se obriga ao disposto nas cláusulas que o compõem, bem como às alíneas a seguir:

- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

08.2. DAS OBRIGAÇÕES DO(S) LOCATÁRIO(S): O(S) LOCATÁRIO(S) declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se ao que se segue:

- O(S) LOCATÁRIO(S) não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos;
- O(S) LOCATÁRIO(S) recebe o imóvel recém-pintado, em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação ou rescindida esta, limpo, recém-pintado e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento;
- Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte do LOCADOR;
- O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato;

e) O(S) LOCATÁRIO(S) fica obrigado 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;

09. DAS BENFEITORIAS: Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização.

Parágrafo único. Caso convenha ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabe, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

10. DA RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas nas cláusulas anteriores, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do LOCATÁRIO(S), é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, como o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

Parágrafo único. Caso o objeto da locação venha a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como LOCADOR e LOCATÁRIO, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes, salvo as relativas aos encargos de que trata a cláusula 07, até a efetiva realização do ato expropriatório.

11. RENOVAÇÃO: Obriga-se o LOCATÁRIO a renovar expressamente novo contrato, caso venha a permanecer no imóvel após o período de vigência do presente instrumento.

Parágrafo único. O novo aluguel, após o vencimento, será calculado com base no índice governamental destinado a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias em REAIS ou, na sua falta, pelo índice da inflação do período, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

12. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro, bem como da Lei nº. 8.245/1991, ficando assegurado ao Locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada.

13. GARANTIAS: Em garantia ao 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, durante sua responsabilidade até a efetiva e real entrega das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula 10, e, é extensiva a todas e quaisquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal ou acordo entre as partes.

a) O(s) fiador(es) declaram, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves do imóvel;

b) Em caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es), obriga-se o LOCATÁRIO, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR dentro de 30 dias sob pena de incorrer em grave infração, incitando a rescisão contratual.

14. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(o) fazer o pagamento dos alugueis mensais pontualmente até o dia 15 de cada mês, a partir do mês 01, ficando esclarecido que, passado este prazo, estará(ao) em mora, sujeito(s) as penas impostas neste contrato. Após o dia ____ do mês seguinte ao vencido, o LOCADOR poderá 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 realizado extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) também as custas decorrentes;

a) Em caso de mora no pagamento dos alugueis e encargos previstos no presente contrato, ficará(ao) o(s) LOCATÁRIO(S) obrigado(s), ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correrão monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores;

b) A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de alugueis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S), em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

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 _____, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da 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 do 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.

LOCAL E DATA:

LOCADOR:

Edvaldo Coutinho Rangel

LOCATÁRIO:



HEC - Hospital Ermirio Coutinho
Francisco Madeiro
Diretor Geral - CRM 7622

FIADOR:

FIADOR(ESPOSA):

TESTEMUNHA:

TESTEMUNHA: