

CONTRATO DE LOCAÇÃO			
Cód. Contrato: 446 / Cód. Objeto: 344 / Pasta: 000165			
QUADRO RESUMO			
Nome	*****		
Nacionalidade	*****	Estado Civil	*****
RG	*****	CPF nº	*****
2 – ADMINISTRADOR			
DALVAN RODOVALHO JUNIOR , brasileiro, casado, corretor de imóveis inscrito no Creci/GO nº. 11.931, advogado inscrito na OAB/GO nº. 43.437, portador do CPF nº. 307.781.311-49, com escritório profissional situado a Av. R- 09, Quadra R 10, Lote 11, Sobrado 03, Setor Oeste Goiânia, Goiás. CEP: 74.125-110.			
3 – LOCATÁRIO			
Nome	*****		
Nacionalidade	*****	Estado civil	*****
RG	*****	CPF	*****
Data Nascimento	*****	Celular	*****
Filiação	*****		
e-mail	*****		
Endereço	*****		
E			
Nome	*****		
Nacionalidade	*****	Estado civil	*****
RG	*****	CPF	*****
Data Nascimento	*****	Celular	*****
Filiação	*****		
e-mail	*****		
Endereço	*****		
APARTAMENTO, *****			
4 – VALOR DO ALUGUEL			
R\$ *****			
5 – PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL			
Prazo	- *****		
Início	- *****		
Término	- *****		

ENERGIA (enel, equatorial)	
SANEAGO	
IPTU	

Os signatários ao final assinado, qualificados como Locador, Administrador, Locatário, - no QUADRO RESUMO, que faz parte integrante do presente instrumento (Campos 01,02, e 03) entre si, justo e contratado na melhor de direito, a locação do imóvel descrito no aludido

Rubricas das partes:

QUADRO RESUMO (campo 04), mediante as cláusulas e condições mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O prazo de vigência da presente locação é aquele estipulado no campo 05 do QUADRO RESUMO que integra o presente instrumento, findo o qual se compromete o Locatário a restituir o imóvel completamente desocupado e nas mesmas condições e estado em que o recebeu, independentemente de qualquer aviso ou interpelação.

Parágrafo único – Terminado o prazo estipulado inicialmente e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – O aluguel mensal livremente estipulado pelas partes é o constante do Campo 04 do QUADRO RESUMO que integra o presente instrumento que a Locatária se compromete a pagar no período lá consignado.

Parágrafo único – **O pagamento será realizado mensalmente, até o dia 10 (dez), mediante boleto bancário emitido pelo Administrador com acréscimo da respectiva tarifa bancária.**

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel avençado entre Locador e Locatário na cláusula anterior sofrerá reajuste anual, de acordo com índice oficial do IGPM/FGV, ou na sua falta ou extinção, de acordo com o valor de mercado de alugueis de imóveis semelhantes ao ora locado, será aplicado somente se o índice escolhido apresentar valor positivo, na hipótese desse índice apresentar negativo, manter-se ao valor do aluguel.

CLÁUSULA QUARTA – Correrá por conta do Locatário, na forma dos arts.22 e 25 da Lei nº.8.245/91, o pagamento das taxas de água, energia elétrica, gás, seguro contra incêndio, IPTU e outras taxas e impostos que vierem a ser cobrados pelos Poderes Público Federal, Estadual e Municipal. **Caso o IPTU não chegue entrar no site da prefeitura da cidade e no campo IPTU fazer a retirado do mesmo.**

Parágrafo primeiro – **O locatário deve fazer a transferência de titularidade da Celg/Enel/Equatorial.**

Parágrafo segundo – E dever do locatário zelar pela manutenção do imóvel enquanto nele estiver. Por isso deve realizar os reparos aos danos, provocados por si, e pelo uso do mesmo, no seu período de locação.

CLÁUSULA QUINTA – VISTORIA DO IMÓVEL. O(a) Locatário(a) declara, para todos os fins, ter recebido o imóvel em perfeito estado de conservação, *****, devendo devolvê-lo nas mesmas condições em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ficando responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos até a execução de todos os reparos e serviços necessários à devolução do imóvel nas mesmas condições e estado em que foi recebido, atestadas no laudo de vistoria inicial que constitui parte integrante deste contrato.

Parágrafo primeiro – Finda a locação ou na hipótese de abandono do imóvel, caso o Locatário(a) permaneça inerte no que se refere à sua obrigação de devolver o imóvel nas mesmas condições e estado em que o recebeu, poderá o Administrador promover a pintura e demais reparos necessários à sua restituição nas mesmas condições e estado em que foi locado, obrigando-se o Locatário ao ressarcimento das despesas relativas no prazo de 10 (dez) dias, a contar do termino do serviço, estando tal ressarcimento condicionado à apresentação dos comprovantes de pagamento e notas fiscais.

Rubricas das partes:

Parágrafo segundo– Ajusta as partes que quaisquer benfeitorias ou modificações a serem edificadas e introduzidas no imóvel locado, ficaram agregado no imóvel caso o locador queira, inclusive pinturas de propaganda em paredes ou muros, colocação de letreiros, luminosos ou placas, divisão de cômodos etc., de penderão de prévia autorização do Locador, e as mesmas ficara agregado no imóvel.

Parágrafo terceiro – Qualquer reclamação da Locatária, com referência ao imóvel, deverá ser endereçada ao e-mail da Administradora: dalvanrodovalho@gmail.com ou Marcus.bueno@outlook.com por escrito dentro dos 10 (dez) primeiros dias corridos de vigência da locação, sendo inadmissível qualquer reclamação após tal prazo, ressalvada a hipótese de constatação de vício oculto, que deverá ser comunicada em 15 (quinze) dias corridos de vigência da locação, devendo a Locatário(a), consignar com clareza as irregularidades ou defeitos não apontados no laudo de vistoria inicial.

Parágrafo Quarto – Nosso horário de atendimento. Caso você precise falar conosco, nos atendemos de segunda a sexta-feira, de 08h às 18h, exceto feriados e datas especiais, e final de ano fazemos recesso na semana de natal e ano novo. Nosso telefone para contato e (62) 3932-5500.

Parágrafo Quinto – Todos os reparos e atendimentos de nossos prestadores de serviço será no nosso mesmo horário de atendimento mencionado no parágrafo quarto desta mesma clausula.

CLÁUSULA SEXTA – O Locador ou o Administrador, na hipótese de venda, promessa de venda ou cessão de direitos do imóvel locador uma vez respeitado o direito de preferência poderá, avisando antecipadamente ao Locatário, em dia e horários previamente acordados, mostrá-los a terceiros interessados, bem como examinar ou vistoriá-lo. O descumprimento desta cláusula por qualquer das partes contratantes implicará em rescisão de pleno direito deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA- O Locatário fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos poderes públicos, inclusive das autoridades sanitárias e de posturas, em virtude de infrações a que der causa, ainda que expedidas em nome do Locador, ficando estabelecido que tais intimações não constituirão motivos para a rescisão do contrato, salvo no caso de imperativo legal.

CLÁUSULA OITAVA – O Locatário não poderá ceder o presente, nem sublocar, arrendar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do Administrador, que se reserva no direito de negá-lo. A ocorrência dos fatos aqui retratados, sem prévia autorização do Administrador, configura infração contratual, motivando a rescisão do contrato.

CLÁUSULA NONA – O Locador não terá qualquer responsabilidade perante o Locatário em caso de inundação ou incêndio do imóvel se tais sinistros decorrerem de caso fortuito, força maior ou culpa do Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA – Toda a multa a que o Locatário der causa, por ela serão pagas, especialmente as multas e majorações de impostos e taxas decorrentes da retenção de aviso dos lançamentos respectivos entregues no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– O Locador, bem como seus sucessores a qualquer título, em caso de alienação do imóvel objeto do presente contrato, obriga-se respeitá-lo, consoante o estatuído no artigo 8º da lei 8.245/91.

Rubricas das partes:

Av. R 9, Quadra R 10, Lote 11, Sobrado 3, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP 74.125.110

Fone.: (62) 3932-5500. www.rodovalhoimobiliaria.com.br

Parágrafo Único – Nas hipóteses previstas no artigo 27 da lei 8.245/91, terá o Locatário preferência para adquirir o imóvel locado em condições de igualdade com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, decaindo de tal direito caso não o exerça no prazo estabelecido no artigo 28 da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Se houver interdição ou desapropriação do imóvel, objeto do presente contrato, o Locatário fica obrigado a desocupá-lo no prazo concedido pelo poder público, ficando os riscos decorrentes da permanência no imóvel sob a sua inteira responsabilidade, considerando-se, nesse caso, automaticamente rescindido o contrato, sem obrigações para qualquer das partes quanto ao pagamento de multa, indenização ou qualquer outra responsabilidade resultante da interdição ou desapropriação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, no caso de infração, por qualquer das partes, de quaisquer das cláusulas aqui estipuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– No caso de mora do Locatário no pagamento do aluguel e encargos convencionados, sobre a importância devida recairá correção monetária, juros de 2% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o montante devido. O acúmulo de 01 (uma) prestações vencidas e não pagas, importa na rescisão do presente contrato.

Parágrafo primeiro – No caso de rescisão unilateral do contrato, por parte do Locatário, aplicar-se-á o disposto no Código Civil, o Locatário obriga-se a pagar, a título de multa compensatória, as comissões de administração do imóvel objeto da locação, relativas ao tempo que faltar para o vencimento do contrato, inclusive de sua prorrogação, declarando ter conhecimento de que tal comissão é de 10 (dez por cento) sobre o aluguel.

Parágrafo segundo - Fica convencionado a taxa de cobrança no valor de 10 (dez) por cento no valor do debito, após 15 (quinze) dias de vencido, prazo esse em que a cobrança sera repassada a ao escritório de recuperação de credito e valores, além dos outros acréscimos locatários já determinados nesse instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Locador e Locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato, incorrendo o contratante que infringir qualquer de suas cláusulas, em multa no valor correspondente a 1 (um) meses de aluguel.

Parágrafo único – Havendo renovação por prazo indeterminado, ou seja, terminado o prazo estabelecido no contrato de locação, permanecendo o Locatário no imóvel, havendo interesse de sua parte em rescindir o presente contrato, deverá ele **NOTIFICAR** ao Administrador no prazo de 30 (trinta) dias de antecedência. Na ausência do aviso, o Locador ou Administrador exigirá a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes na época da rescisão (art.6º da lei nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – No caso de rescisão unilateral do contrato por parte do locatário, mesmo o contrato estando por prazo indeterminado aplicar-se a o disposto no artigo 570 do código civil, o locatário obriga se a pagar a título de multa compensatória as comissões de administração objeto deste contrato, relativo ao tempo do vencimento do contrato ou sua renovação, relativas ao tempo que faltar par o vencimento deste. Declarando ter conhecimento que tal comissão e de 10% sobre o valor do aluguel vigente.

Rubricas das partes:

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O disposto neste contrato, em todas as cláusulas só poderá ser alterado por escrito, não admitindo, em caso algum, modificação verbal.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – As partes contratantes, de comum acordo determinam que, para efeito de citações judiciais, as mesmas podem ser realizadas pelo CORREIO, via AR, de conformidade com o que determina a lei N°. 8.245/91, ou por WhatsApp. (Conforme número declarado no quadro resumo).

CLÁUSULA DECIMA NONA - Do seguro, por força do art. 23, inciso I da Lei do Inquilinato, o Locatário, para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar no ato da assinatura do Contrato de Locação e em cada período de doze (12) meses, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, o Seguro Contra Incêndio do Imóvel locado, se feito pelo Administrador em parceria com a MAXIMIZA ADM. CORRETORA DE SEGUROS LTDA. CNPJ 05295.520/0001-92, situada na Rua C – 31 nº 773, Cs.02, Jardim América, Goiânia – Goiás, CEP 74255-240, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

Parágrafo primeiro – Caso o locatário não apresente ao administrador a apólice de seguro de incêndio renovado, o administrador fica autorizado a incluir no boleto do aluguel do mês.

Parágrafo segundo – É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Fica convencionado entre as partes que qualquer comunicação, interpelação ou notificação (extrajudicial ou judicial) por parte do Locador/Administrador em face do Locatário, decorrente do vertente negócio, deverá ser endereçada, enviada ou cumprida no endereço do imóvel, objeto da presente locação. Sendo que da mesma forma, as comunicações alhures descritas por parte do Locatário ao Locador/Administrador será feita no endereço descrito no rodapé deste instrumento.

Parágrafo Primeiro – As partes convencionam ainda que o endereço do imóvel, objeto da presente locação, servirá como competente para o cumprimento de citações ou notificações extrajudiciais e/ou judiciais para o fim de constituição em mora do Locatário nos termos da Lei do Inquilinato, no caso do descumprimento de alguma das cláusulas avençadas neste documento, independente do recebimento pessoal por parte do mesmo Locatário.

Parágrafo Segundo– Fica ainda pactuado que caso o Locatário deseje alterar seu endereço para recebimento das comunicações, interpelações, notificações e citações descritas nesta cláusula, deverá a parte com antecedência mínima de dez (10) dias, cientificar o Locatário/Administrador do novo endereço através dos e-mails dalvanrodovalho@gmail.com ou marcus_bueno@outlook.com, sob pena de convalidação das comunicações entregues, serem tidas como realizadas e entregues pessoalmente, no endereço convencionado neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – *Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato serão resolvidas de forma definitiva via conciliatória ou arbitral na 2ª CCA (Segunda Corte de Conciliação e Arbitragem) de Goiânia, Goiás, com sede nesta Capital, a Avenida Fuad José Sebba, quadra 22, lotes 22/24, esquina com Rua 32, Jardim Goiás, consoante os preceitos ditados pela Lei nº. 9.307 de 23 de setembro de 1966, com renúncia expressa de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, inclusive para a cobrança, em ação adequada, de tudo quando for devido em consequência do avençado, correndo por conta dos devedores, além do principal, juros de mora, correção monetária e demais acréscimos*

Rubricas das partes:

legas, bem como dos honorários advocatícios, estes a base de 20% (Vinte por cento) sobre o valor do débito total.

E assim por estarem justos e contratados e após terem os contratantes lido e esclarecido todos os itens, cientes e de inteiro acordo com as condições e responsabilidades assumidas neste contrato, assinam em suas duas (02) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas, obrigando-se ao seu fiel cumprimento não só os contratantes como solidariamente seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Goiânia - GO, *****

LOCATARIO.: _____

LOCATARIO.: _____

LOCATARIO.: _____

ADMINISTRADOR.: _____

TESTEMUNHAS:

1) _____
NOME:
CPF:

2) _____
NOME:
CPF:

Rubricas das partes:

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE			
Cód. Contrato: 446 / Cód. Objeto: 344 / Pasta: 000165			
Nome			
Nacionalidade	*****	Nacionalidade	*****
RG	*****	RG	*****
Data Nascimento	*****	Data Nascimento	*****
Filiação	*****		
e-mail	*****		
Endereço	*****		
<p>DALVAN RODOVALHO JUNIOR, corretor de imóveis, portador do CPF nº. 307.781-311-49, e Carteira CRECI/GO nº 11.931 e OAB/GO nº 43.437, MARCUS AURELIO MARQUES BUENO, portador do CPF nº. 003.435.111-69, e Carteira identidade nº 4175224 DGPC/GO, CRECI/GO 33.905, ambos com escritório profissional situado a Av. R- 09, Quadra R 10, Lote 11, Sobrado 03, Setor Oeste Goiânia, Goiás. CEP: 74.125-110.</p>			
IMÓVEL			
<p>APARTAMENTO, Rua Mdv 1, Quadra 8 Lote 604, Apto 604 Bloco 6., Moinho Dos Ventos, Goiania-Go, CEP: 74.371-445.</p>			
PODERES			
<p>Amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar atos ao fiel cumprimento do presente mandado, para firmar contratos com a ENEL/EQUATORIAL e SANEAGO, assim como aceitar débitos e créditos, fazer parcelamentos, fazer transferência de titularidade, praticar todos os atos que se tornem imprescindíveis e urgentes, ao que tudo dará por firme e valioso.</p>			

-Transferência Titularidade Enel/Equatorial e Saneago-

Outorgante

Rubricas das partes:

Av. R 9, Quadra R 10, Lote 11, Sobrado 3, Setor Oeste, Goiânia – GO, CEP 74.125.110
 Fone.: (62) 3932-5500. www.rodvalhoimobiliaria.com.br