

*Via
Locatário*

QUADRO RESUMO

1 – LOCADOR(ES):

HUGO MARQUES IUNES, brasileiro, Empresário, RG nº 43749945, inscrito no CPF sob o nº 361.407.768-30. Neste ato representado(a)(s) por sua bastante procuradora a Empresa **M & M IMOBILIÁRIA CAJURU ADMINISTRADORA E CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA - ME**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 10.629.979/0001-15, com sede na Cidade de Cajuru/SP, na Rua Voluntário Silvano, nº 292, na cidade de Cajuru, SP, (doc. Anexo).

2 – LOCATÁRIO(S):

MAURIZA MORETO, brasileira, RG nº 24436420 SSP/SP, CPF sob o nº 118.229.588-65.

3 – IMÓVEL:

Rua Geraldo Bento, nº 41, Jd. Bela Vista - Cajuru/SP

4 – PRAZO:

O prazo deste contrato é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 17/01/2019 e término em 17/01/2022.

Obs.: Decorridos 12 (Doze) meses do início da locação, o(s) locatário(s) fica(m) dispensado(s) do pagamento da multa contratual pela entrega das chaves, desde que notifique(m) o(s) Locador(es) POR ESCRITO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência desta notificação, fica o(s) locatário(s) obrigado ao pagamento de 01 (um) aluguel vigente na época mais os encargos da locação.

5 – VALOR DO ALUGUEL:

O valor mensal do aluguel é de R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais), a ser pago IMPRETERIVELMENTE até o **dia 17 (Dezessete)** de cada mês.

REAJUSTE: DATA-BASE: 01/2020 – O aluguel será reajustado anualmente pelo IGPM (FGV), ou ainda, em sua extinção, outro coeficiente estipulado pelo Governo Federal.

6 – DESTINAÇÃO:

O imóvel destina-se exclusivamente para fins RESIDENCIAIS do(a) locatário(a).

7 – GARANTIA: FIDEJUSSÓRIA: ALEX FRANCISCO FERREIRA, brasileiro, Empresário, RG nº 33206895, CPF nº 287.086.008-05, residente e domiciliada na Av. Big Valley, nº 31, Residencial Big Valley, em Cajuru/SP.

Cláusula 3ª - O valor do locativo mensal será anualmente reajustado, segundo os índices do IGP-M acumulados no período e, no caso de sua extinção, de forma alternativa e subsidiária, pelos do INPC.

§ Único - Se o índice aplicável no mês do reajuste for negativo, deverá permanecer o valor do aluguel vigente à época, pelos próximos 12 (Doze) meses.

Cláusula 4ª - A não observância do prazo estabelecido na Cláusula Segunda, implicará na incidência de multa diária de 1% (Um por cento) sobre o valor do aluguel, até o limite de 10% (Dez por cento), acrescido de juros de mora de 1% (Um por cento) ao mês ou fração e atualização monetária.

Cláusula 5ª - Além do aluguel, obriga-se o(s) LOCATÁRIO(S) a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, os quais poderão ser exigidos juntamente com o aluguel:

- a. O consumo de água e energia elétrica;
- b. Demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel;

OBS: Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ficará a cargo do proprietário do imóvel;

§ 1º - O não pagamento desses encargos nas épocas próprias facultará ao(s) LOCADOR(ES) a justa recusa ao recebimento dos alugueres, sujeitando-se o(s) LOCATÁRIO(S) ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, sem prejuízo de eventual medida judicial, inclusive a que vise o despejo.

Cláusula 6ª - O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência ao(s) LOCATÁRIO(S) e sua família, não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência da LOCADORA. **Fica vedado ainda 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(s) LOCADOR(ES).**

Cláusula 7ª - O imóvel objeto deste foi devidamente vistoriado pelo LOCATÁRIO(S), que neste ato assina o LAUDO DE VISTORIA, que passa a ser parte integrante do presente contrato, sendo que constatou encontrar-se em perfeitas condições de habitabilidade, **com pintura interna e externa novas**, portas com fechaduras em funcionamento e munidas das correspondentes chaves, azulejos e porcelanas da cozinha e banheiro inteiros, aberturas com ferragens em condições e vidros inteiros, blindex em perfeito estado, armários em perfeito estado, instalação elétrica e hidráulica em condições, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, **inclusive com pintura nas mesmas condições**, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-ão a uma nova vistoria. **Com relação a parte externa, quando da devolução do imóvel pelo(s) LOCATÁRIO(S), será feita uma vistoria. Havendo deterioração por parte deste(s), será exigida pintura e reparos também da parte externa do imóvel.**

§ ÚNICO - Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará o(s) LOCADOR(ES) apresentar de imediato ao(s) LOCATÁRIO(S) um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhes facultado pagar o valor nele

§ 1º - Em caráter irrevogável e irretratável, o(s) **FIADOR(ES) SOLIDÁRIO(S)** renuncia às faculdades previstas nos artigos 827 e seguintes do Código Civil, renunciando expressamente ao direito de pedir exoneração de fiança e ao benefício de ordem, assumindo a condição de obrigada solidária, nos termos dos arts. 264 e 275 do Código Civil, tudo mesmo após o fim do prazo estipulado, até a restituição do imóvel em perfeito estado com e cumprimento integral das obrigações decorrentes deste contrato ofertando como garantia real retro referido, renunciando contra este o benefício da impenhorabilidade absoluta.

§ 2º - Fica convencionado que o(s) **FIADOR(ES)** supramencionado não se eximirá da obrigação ora assumida, caso a locação, seja por força de lei, de contrato ou por ajuste feito entre **LOCADOR(ES)** e **LOCATÁRIO(S)** se prorrogue por prazo superior ao convencionado, tornando-se inoperante o dispositivo contido no inciso X do Artigo 40 da Lei do Inquilinato, com o que desde já concorda.

§ 3º - Sempre que houver atraso no pagamento dos alugueis, o(s) **FIADOR(ES) SOLIDÁRIO(S)** será notificado da inadimplência em até 10 (dez) dias após a data do vencimento, o qual, não ocorrendo, ensejará a reivindicação do benefício de ordem correspondente a que houverem renunciado em outro dispositivo deste contrato.

Cláusula 14ª - Em caso de morte, exoneração, falência ou insolvência do(s) **FIADOR(ES)**, obriga-se o(s) **LOCATÁRIO(S)**, no prazo de quinze 15 (quinze) dias, contados da verificação do fato, a apresentar substituto idôneo ao(s) **LOCADOR(ES)**, a juízo deste.

Cláusula 15ª - Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo(s) **LOCATÁRIO(S)** e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento, inclusive no que se refere a CLAUSULA CONSTITUTI, restando por ora inaplicável ao presente, caracterizando mero ato de tolerância a manutenção do(s) **LOCATÁRIO(S)** no imóvel supra descrito, por ocasião de alienação do bem ou termo deste.

Cláusula 16ª - Obriga-se o(s) **LOCATÁRIO(S)** a efetuar a ligação de energia elétrica em seu nome, bem como referente ao serviço de água, esgoto e telefonia, providenciando no seu desligamento, por ocasião da devolução do imóvel, quando então deverá apresentar as últimas contas de seu consumo.

§ ÚNICO – O(S) **LOCATÁRIO(S)** obriga-se a efetuar o pagamento das obrigações mencionadas no "caput" diretamente as concessionárias prestadoras dos referidos serviços públicos, sendo que eventuais juros e correção incidentes sobre as referidas taxas deverão também ser pagas as concessionárias, salvo se os pagamentos tiverem sido efetuado pelo(s) **LOCADOR(ES)**.

Cláusula 17ª - A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento, implicará na sua imediata rescisão, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de multa, equivalente a três meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, cobrada proporcionalmente ao tempo decorrido da locação, além de perdas e danos.

Cláusula 18ª - Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será