

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado IZA ELZA DE SOUZA-Denominada LOCADOR-
qualificação Brasileira, solteira, residente e domiciliada nesta cidade de UBERLÂNDIA-MG-à Rua Pres. Jhon Kenned, 386 CNPJ (C.P.F.) 145.391.796-91

e, de outro lado, NILDO NUNES BAUDUINO- Denominado LOCATÁRIO- Brasileiro, solteiro,
qualificação residente e domiciliado em UBERABA-MG- à Rua Alice Mizziara Prata, 98
Bairro Recreio dos Bandeirantes..... CNPJ (C.P.F.) 595.190.026-34
têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro nomeado, aqui chamado "o locador", sendo proprietário do imóvel comercial sito à Rua João Rodrigues Cunha, 08 - Bairro Recreio dos Bandeirantes, localiza-se nesta localidade, ao segundo, aqui designado "o locatário", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou sejam:

1ª) - O prazo de locação é de 60 (Sessenta) meses a partir de 01 de Março de 2014 e a terminar em 28 de Fevereiro de 2019 -

data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

§ único: Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Décima Oitava, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

2ª) - O aluguel mensal é de Quarenta e Nove mil e noventa e oito reais (-02) dois salários
mínimos vigente.) que o locatário se

compromete a pagar pontualmente, até o dia 10=(deis), dias após o mês vencido.

3º) - O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, fogão, papéis, pintura, telhados, vidraças, marmores, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

4ª) - Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador; **as benfeitorias feitas ficarão incorporadas ao imóvel sem ressarcimento por parte do LOCADOR.**

5ª) - O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

6ª) - O locatário também não poderá sub-locar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do locador; devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;

7ª) - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito;

8ª) - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

9ª) - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

10ª) - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

11ª) - No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o locatário será obrigado dentro de 30 dias a dar substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer na cláusula seguinte;

12ª) - Fica estipulado a multa de 10-(deis), salários mínimos vigentes. --:--:--:-- na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

13ª) - Assina também o presente, solidariamente com o locatário por todas as obrigações acima exaradas, o
Sr.

qualificação CNPJ (C.P.F.)

Cônjuge
cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel locado;

15ª) - Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até a sua terminação;

16ª) - Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a cento e vinte dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;

17ª) - O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a **fins comerciais (ALOJAMENTO)**, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador;

18ª) - Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com o índice de reajustamento que seja considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento do aluguel;

19ª) - O locatário se obriga a pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; e as despesas ordinárias de condomínio;

20ª) - A falta de pagamento, nas épocas supras determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o locatário em mora, independentemente de qualquer Notificação, interpelação ou aviso extra - judicial;

21ª) - Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 1.503 - inciso I do Código Civil Brasileiro, por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do locador;

22ª: - Fica o LOCADOR na obrigação de ressarsir ao LOCATÁRIO o valor gasto por ele das banfeitorias feitas ao imóvel para realização da sua atividade em caso de descomprimento do contrato por parte do LOCADOR-

E por assim terem contratado, assinam o presente, em **duas** vias, em presença das testemunhas abaixo:

Uberaba-MG-- 01 de Março de 2014

IZA ELZA DE SOUZA
(locador)

NILDO NUNES BALDUINO
(locatario)

Cartório Terra
3º Ofício de Notas de Uberaba - MG
Tabelião: **Fernanda dos Santos Terra**
Leopoldino de Oliveira, 3185 - Centro - Cep 38015-000 - Telefax (34) 3334-5600

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) assinalada(s)
NILDO NUNES BALDUINO, IZA ELZA DE SOUZA, IZOMAR JOSE FERREIRA

Dou fé.
Uberaba, 06/07/2014
Em tto da verdade.

Mônica Terra Cunha Matarim
Empl.: R\$11,70 Taxa Judic.: R\$3,63 Total: R\$15,33



TESTEMUNHAS:

IZOMAR JOSE FERREIRA
CPF-205.903.349-72

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Apresentado hoje para registro e apontado sob
o Nº de ordem do
protocolo A, Nº

Registrado sob o Nº de ordem
do livro Nº de registro
de
de de