

QUEIROZ – CORRETOR DE IMÓVEIS

ALUGUEL, COMPRA E VENDA

Vanderlan da Silva Queiroz Junior
CRECI/MS 2.520

SEDE PRÓPRIA: Rua dos Ferroviários, n°331 - Centro - CEP.79008-420 - Campo Grande - MS.
TELEFAX: (067) - 3382-4557 - 3324-4910

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR(A): VANDERLAN DA SILVA QUEIROZ, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, com RG.930.575MS, neste ato representado(a) por seu bastante procurador **Vanderlan da Silva Queiroz Junior**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, com CRECI/MS 2.520, estabelecido à Rua dos Ferroviários, n°331, em Campo Grande (MS).

LOCATÁRIO(A): EDUARDO MAIA COELHO, brasileiro, solteiro, gerente administrativo (Salão de Beleza e Estética Lucimar Figueiredo Roza, sito à Rua Barão do Rio Branco, n°1.274 - Centro, com fone: ~~3324-5709~~ e ~~9236-4495~~), com CPF.927.254.221-91 e RG.1.078.880/MS, nesta cidade.

FIADOR(ES): ULIANA ROZA DENIS, brasileira, solteira, gerente administrativa (SINDIPROCAB-MS, sito à Rua Marechal Rondon, n°2.083 - Centro, com fone 3324-5709 e 9280-1666), com CPF.000.013.031-12 e RG.1.153.293/MS, residente à Rua Marechal Rondon, n°2.430 - Centro, com fone:9243-6878, nesta cidade, e ANAILU ROZA DENIS, brasileira, solteira, estudante, com CPF.000.012.801-55 e RG.1.153.294/MS, residente à Rua Marechal Rondon, n°2.430 - Centro, com fone:9256-2210, nesta cidade.

IMÓVEL: Sito à Rua Dr. Meireles, n°366 - Monte Castelo, contendo: 01 suíte, 02 quartos, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço com churrasqueira, 01 piscina de fibra e garagem, que será destinado exclusivamente para fins RESIDENCIAIS.

PRAZO: 01(um) ano, a iniciar em 16 de janeiro de 2009 e terminar de 15 janeiro de 2010, sendo que o primeiro pagamento será no dia 05 do mês subsequente ao início e os demais, mensalmente seguindo a mesma seqüência até o final.

VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE REAJUSTE: O valor do aluguel será de R\$900,00 (Novecentos reais) mensais, reajustado ANUALMENTE de acordo com o IGPM(FGV), para reajuste de aluguéis.

Q

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este documento é copia do original assinado digitalmente por SILVANA MARTINS SILVA DE CARVALHO. Liberado nos autos digitais por Silvana Martins Silva de Carvalho, em 24/02/2017 às 09:47. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://www.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027527-65.2010.8.12.0001 e o código 1CAF169.

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR, LOCATÁRIO, FIADORES, qualificados, obrigam-se ao cumprimento das cláusulas a seguir especificadas, cientes de que a infração de qualquer delas será motivo para rescisão contratual, despejo e cobrança judicial, com as penalidades aqui estabelecidas e conforme a **Lei 8.245, de 18.10.91, vigente.**

1.0 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR - ART.22, LEI 8.245

- 1.1 Entregar o imóvel em condições de uso**, com todos os equipamentos e instalações em perfeito funcionamento, conforme termo de vistoria realizada na presença do locatário e que faz parte integrante deste contrato.
- 1.2 Fazer as obras que importem na segurança do imóvel**, quando intimado pela autoridade pública.
- 1.3 Pagar as taxas de administração e intermediação.**
- 1.4 Garantir aos locatários a plena utilização do imóvel enquanto durar a locação.**
- 1.5 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio**, previstas no parágrafo único seus incisos, do item "x", do art.22, da Lei 8.245 de 18.10.91.

2.0 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 2.1 Usar o imóvel exclusivamente para o fim contratado**, não podendo em hipótese nenhuma sublocar no todo ou em parte, nem emprestar, ceder ou transferir, pena de infração contratual e imediata rescisão deste.
- 2.2 Não fazer modificações estética ou estruturais no imóvel, sem autorização escrita do locador.**
- 2.3 Fazer reparos, obras e serviços que se destinem à conservação do imóvel, com profissionais competentes e material de primeira qualidade, por sua conta**, nos encanamentos, esgotos, aparelhos sanitários, torneiras, chuveiros, pias, ralos, vazamentos, trocas de telhas, calhas, parte elétrica, fios, tomadas, relógios de luz, portas, janelas, portões, trincos, campainhas, dobradiças, fechaduras, vidros, vitrôs, persianas, lustres, pisos e outros componentes, bem como detetizações quando necessárias (cupim, formiga, barata, rato, etc) e limpeza do quintal (prevenção à dengue e animais peçonhentos), **ficando essas reposições e benfeitorias incorporadas ao mesmo, sem nenhum direito a retenção pelas mesmas ou indenização.**
- 2.4 Atender prontamente às intimações dos poderes públicos sobre atos relativos ao imóvel ou às relações de vizinhança a que der causa**, sem que nenhuma dessas intimações lhe dê direito a rescisão contratual.
- 2.5 Comunicar imediatamente ao locador qualquer esbulho ao imóvel, concreto ou iminente.**
- 2.6 Franquear o imóvel, tanto para as vistorias periódicas** que o locador, por si ou por preposto, pretenda fazer, quanto para visitas de interessados na compra do prédio, desde que avisado com antecedência e ocorram no período da tarde.
- 2.7 Desocupar o imóvel no final do contrato, entregando-o ao locador nas mesmas condições especificadas no termo de vistoria(cláusula 1.1)**, ou reembolsar, amigável ou judicialmente, qualquer reparo que venha a ser feito no imóvel pelo locador.
- 2.8 Reclamações referente ao imóvel locado, deverão ser encaminhadas por escrito a administradora dentro de 05(cinco) dias, caso tal não ocorra, as providências decorrentes de eventuais reparos ou consertos, serão por inteira responsabilidade do locatário.**

2.9 **Dar novos fiadores, em 30(trinta) dias após a ocorrência de qualquer evento que possa comprometer a garantia das cláusulas aqui pactuadas, como morte, falência, insolvência, exoneração amigável ou judicial, ou similares, e, na falta, oferecer outra garantia a critério e julgamento do locador.**

3.0 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO QUANTO AOS PAGAMENTOS

3.1 **Efetuar o pagamento do aluguel pontualmente, no prazo estipulado como vencimento, no escritório da administradora à Rua dos Ferroviários, n° 331, no horário compreendido das 7:30 às 11:00 e das 13:30 às 17:30 horas, impreterivelmente, em moeda, cédula ou cheque de própria emissão e quando muito nominal sem cruzamento. Em caso de pagamento em cheque e esse voltar por qualquer motivo, o locatário deverá pagar todas as despesas bancárias por devolução do mesmo, bem como multa do aluguel e encargos.**

3.2 **Pagar as taxas de água, luz, gás e telefone, bem como, providenciar as religações e transferência de nome, às suas custas; pagar IPTU(Imposto Predial e Territorial Urbano) no escritório da administradora juntamente com o aluguel (se pagar após às 11:00hs do dia 10 de cada mês, perderá o desconto e deverá pagar os encargos estabelecidos pela Prefeitura); pagar o condomínio, se o imóvel o possuir, e outros encargos estabelecidos pela convenção condominial, que o locatário declara expressamente conhecer. Quando tiver mais de uma casa no mesmo terreno, com apenas um medidor de água ou luz, o locatário deverá pagar a cota parte, definida pelo locador, juntamente com os aluguéis.**

3.3 **Reembolsar o locador, contra apresentação, de qualquer pagamento por ele efetuado, desde que relativo ao presente contrato.**

4.0 PENALIDADES

4.1 **Se o pagamento for realizado com cheque e este vier a ser devolvido, a obrigação locatícia do mês pago se reconstituirá, não se operando a quitação, sendo que as despesas decorrente da eventual devolução, será cobrada do locatário ou seu fiador.**

4.2 **Multa de 10%(dez por cento) sobre o valor dos aluguéis mensais que forem pagos após o 5° (quinto) dia da tolerância, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.**

4.3 **Correção monetária com base no IGPM(FGV), sobre os aluguéis e encargos que forem pagos após 30 dias do vencimento pactuado.**

4.4 **Multa contratual de 03(três) aluguéis vigentes à época da infração, para qualquer das partes que descumprir as cláusulas deste contrato, sendo que, em caso de desocupação antes do término da locação esta será cobrada proporcionalmente ao tempo restante do contrato(Art. 4° da Lei 8.245/91).**

4.5 **A aplicação de quaisquer das penas acima não retira do locador a faculdade de promover a ação de despejo ou a rescisão contratual judicialmente garantida.**

4.6 **Honorário advocatício de 20% sobre o valor da causa e despesas judiciais serão atribuídos ao locatário e seus fiadores, caso precise o locador recorrer ao judiciário para obter os direitos aqui avençados.**

4.7 **Em se tratando de apartamento ou moradia que se divide o terreno com outros moradores, é expressamente proibido ao locatário manter no imóvel cachorro, gato ou outros animais que possam incomodar os condôminos ou vizinhos, pena de 1/30(um trinta avos) de multa diária relativa a um aluguel, enquanto o incômodo perdurar. Incorrerá na mesma multa o locatário que colocar lixo fora do dia da coleta do lixeiro no local.**

4.8 **Incorre na mesma multa acima o locatário que provocar incômodos com música, excessivamente alta, principalmente após às 22:00(Lei do Silêncio).**

10

5.0 RESCISÃO OU TÉRMINO DE CONTRATO

5.1 PROCEDIMENTOS DO LOCATÁRIO PARA ENTREGA DO IMÓVEL:

- a. Não solicitar consumos finais de água e luz enquanto não for realizada a vistoria;
 - b. Depois de cumprida as obrigações com pintura, se houver, solicitar por escrito junto ao escritório imobiliário a vistoria do imóvel, sendo que este, terá um prazo de 03(três) dias úteis para enviar o vistoriador, com dia e hora marcados previamente;
 - c. **Se a vistoria for aprovada**, o aluguel cessará no momento da mesma;
 - d. **Se a vistoria não for aprovada**, o vistoriador informará através de laudo, as irregularidades a serem corrigidas e, após as mesmas serem sanadas, o locatário deverá remarcar nova vistoria;
 - e. A partir da aprovação da vistoria, o locatário deverá fornecer os consumos finais de água e luz;
 - f. Enquanto não cumprir rigorosamente com as exigências contratuais, persistirão as obrigações, gerando aluguel e encargos.
- 5.2 A permanência do locatário no imóvel além do prazo final do contrato, **não impedirá o locador de reajustar o valor do aluguel**, conforme índice estabelecido neste.
- 5.3 Se o contrato de locação **estiver por tempo indeterminado**, o locatário deverá notificar o locador 30(trinta) dias antes da desocupação do imóvel, se não o fizer, **pagará 01(um) mês de aluguel a título de rescisão**.
- 5.4 Se ocorrer desapropriação do imóvel locado, **ficarão locador e locatário desobrigados de cumprir o contrato**, ressalvados os direitos já adquiridos ao tempo do ato expropriatório.

6.0 OBRIGAÇÕES DOS FIADORES

- 6.1 Os fiadores são responsáveis e principais pagadores das obrigações assumidas neste contrato, solidariamente com o locatário, prorrogando-se a sua responsabilidade até efetiva entrega das chaves e do prédio na forma da cláusula 5.2. **Renunciam os benefícios de ordem e divisão(Art. 828, itens I e II, do Código Civil Brasileiro).**
- 6.2 O fiador varão garante expressamente a autenticidade da assinatura da mulher e responde civil e criminalmente pela veracidade da mesma, comprometendo-se, desde já, a fornecer o endereço e número de telefone toda vez que mudar de domicílio, ao administrador.
- 6.3 **Em caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es)**, vinculado ao presente instrumento, suas obrigações se transferem a seus herdeiros ou sucessores, ficando o locatário obrigado a, no prazo 30(trinta) dias, dar substituto idôneo, a juízo do locador(es), **sob pena de incorrer em infração contratual**.
- 6.4 O(s) fiador(es), desde já, **autoriza(m) o locatário a fazer acordos para corrigir ou reajustar o valor do aluguel sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço atual de mercado, bem como a fazer acordos relativos a débitos de aluguéis e acessórios.**

7.0 CONDIÇÕES ESPECIAIS

- 7.1 A tolerância aludida no item 4.2, é de **05 (cinco) dias a contar da data de vencimento e não após o 5° (quinto) dia útil**. Portanto, esse prazo caindo-se em sábado, domingo ou feriado, paga-se no dia imediatamente anterior.
- 7.2 O(A) locatário(a) **deverá entregar o imóvel com pintura nova, interna e externamente, na cor originária, com tinta de 1ª linha e mão-de-obra especializada (que possa ser aceita pelo locador), bem como as partes elétrica, hidráulica e sanitária em estado de funcionamento normal**, sendo que as demais regularidades e irregularidades constantes no imóvel estão inseridas no termo de vistoria, realizado por esta administradora em duas vias de igual teor e assinado neste ato pelo(a) locatário(a). Portanto, quando do término da locação ou rescisão por qualquer motivo, o(a) locatário(a) **deverá entregar o imóvel como o recebeu, pena de reparação de danos e**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por SILVANA MARTINS SILVA DE CARVALHO. Liberado nos autos digitais por Silvana Martins Silva de Carvalho, em 24/02/2017 às 09:47. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://www.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0027527-65.2010.8.12.0001 e o código 1CAF169.

indenização. O(A) locatário(a) poderá **CONTESTAR** a vistoria do imóvel, por escrito à administradora, no prazo de **05(cinco) dias** corridos após a assinatura deste contrato, pena de não o fazendo, assumir sem reclamar eventuais irregularidades, bem como, todas as despesas provenientes por tais consertos, se houver. **O locador não se responsabilizará por queimas ou curtos circuitos de produtos eletro-eletrônicos ocasionados por diferença de voltagem, sendo de responsabilidade do locatário testá-la antes de usar.**

- 7.3 O(A) locatário(a) autoriza o locador ou seu representante, solicitar a mudança de nome e/ou consumo final na conta de água ou luz, junto às empresas prestadoras desses serviços.
- 7.4 O (A) locatário (a) concorda com o pagamento do seguro contra incêndio, que deverá ser pago no ato da assinatura deste contrato, e igualmente concorda em renová-lo após um ano. Em havendo renovação ou permanecendo por tempo indeterminado, o locatário deverá efetuar o pagamento do novo seguro, concomitante com o aluguel do último mês do vencimento do contrato, para que o mesmo possa ser renovado junto à seguradora. **Em caso de não renovação do seguro, no exato momento do término contrato, o locatário responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, conforme (Art. 22, VIII, da Lei 8.245/91).**
- 7.5 É expressamente proibida a comercialização de ponto comercial, ainda porque, originariamente, a locação foi pura e sem qualquer cobrança ou repasse de valor.
- 7.6 O (A) locatário (a) fica ciente neste ato que, toda vez que houver atraso no pagamento do aluguel além do décimo quinto dia do vencimento, o Departamento Jurídico será imediatamente acionado para efetuar a cobrança, sendo que, se amigável, com acréscimo de 10%(dez por cento) de honorários sobre o montante do aluguel corrigido e encargos, conforme permissivo do Art. 389 do C.C.B.
- 7.7 Acordam que os atos e fatos oriundos da inadimplência do locatário, tais como: intimações, notificações e advertências, se emitidos por correspondência, **serão cobradas do mesmo juntamente com os aluguéis**, desde que comprovadas pelo escritório imobiliário. (Art.58, IV, da Lei 8.245/91).

8.0 DA SUCESSÃO

Em caso de morte de qualquer dos contratantes aqui relacionados, **respondem por todos os atos deste, seus herdeiros e sucessores.**

9.0 FORO DE ELEIÇÃO

As partes contratantes elegem o **Foro da Comarca de Campo Grande, MS.**, com renúncia expressa sobre qualquer outra, por mais privilegiada que seja, para dirimir dúvidas oriundas do presente instrumento.

Ajustados, firmam o presente, as partes e as testemunhas, em duas vias, contendo 06(seis) folhas cada uma, de igual teor e forma, para que possa produzir efeitos jurídicos erga omnes, se necessário.

Campo Grande - MS., 16 de janeiro de 2009.

3.º OF. 

 Tabelionato Ferro
Vanderlan da Silva Queiroz Junior

VANDERLAN DA SILVA QUEIROZ JUNIOR
CRECI/MS 2.520

5.º of. *Eduardo Maia Coelho*
EDUARDO MAIA COELHO
LOCATÁRIO(A)

 Tabelionato Ferro
Uliana Roza Denis
ULIANA ROZA DENIS
FIADORA

 Tabelionato Ferro
Anailu Roza Denis
ANAILU ROZA DENIS
FIADORA

Cristiane Lucas Leite Queiroz
CRISTIANE LUCAS LEITE QUEIROZ
CPF.789.993.541-20
TESTEMUNHA

Vanderlan da Silva Queiroz
VANDERLAN DA SILVA QUEIROZ
OAB/3.065
TESTEMUNHA

3.º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTOS DE CAMPO GRANDE / MS
RUA 13 DE MAIO, 2932 - CENTRO - CEP 79002-356 - TEL.: (67) 3384-4901
PAULO FRANCISCO COIMBRA PEDRA - TABELIÃO

Reconheço por semelhança 0001 firma(s) EDUARDO MAIA COELHO.....
em Testemunho (*Uliana Roza Denis*) da verdade.
PEDRA PEDRA - ESCRIVENTE
CAMPO GRANDE, 16 de janeiro de 2009. Valor: R\$ 17,00



VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

6.º OFÍCIO - TABELIONATO FERRO
com o Selo de Autenticidade

Reconhecimento de Firma - 6.º Ofício de Notas >> 000000000022582


R. Dom Aquino, 1261 - Tel (67) 382-2590 - Reconheço por semelhança a(s) firma(s) supra de: ANAILU ROZA DENIS, ULIANA ROZA DENIS.....
conforme cartao(ões) arquivado(s) nestas notas. Dou fe.
Campo Grande, MS, 16/01/2009. Em test. " *Mirian Fonseca Ferro* " da verdade. MIRIAN FONSECA FERRO

6.º OFÍCIO - TABELIONATO FERRO
com o Selo de Autenticidade

Reconhecimento de Firma - 6.º Ofício de Notas >> 000000000022594

R. Dom Aquino, 1261 - Tel (67) 382-2590 - Reconheço por semelhança a(s) firma(s) supra de: VANDERLAN DA SILVA QUEIROZ JUNIOR.....
conforme cartao(ões) arquivado(s) nestas notas. Dou fe.
Campo Grande, MS, 16/01/2009. Em test. " *Mirian Fonseca Ferro* " da verdade. MIRIAN FONSECA FERRO



Mirian Fonseca Ferro
MIRIAN FONSECA FERRO
SUBSTITUTA