CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Que entre si fazem de um lado, como **LOCADOR, JOÃO LUCIANO COELI,** brasileiro Casado, professor, portador do RG 2391920 SEJUSP/MS e CPF 787022839-72, residente e domiciliada na Rua João Vieira de Menezes 552 CEP 70052280 nesta Capital e **LOCATÁRIA-, LETÍCIA RIBEIRO DE BARROS, brasileira, enfermeira, CPF; 011373841-23 e RG 1989169 SEJUSP/MS, residente a Rua Gonçalves de Magalhães 202 Los Angeles nesta capital, de acordo com clausulas e condições seguintes que mutuamente outorgam e aceitam:**

I – O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO um imóvel do qual é proprietário, situado nesta Comarca, à Rua Catiguá 547, salão comercial, Residencial Canguru -Campo Grande - MS.

PARÁGRAFO ÚNICO - Trata-se de uma sala comercial, toda de laje, porta de correr de vidro, com 2 vitrines com grades e um WC.

II – O LOCATÁRIO vistoriou, antes da assinatura deste, minuciosamente o imóvel ora locado, declarando recebê-lo em perfeito estado, com suas instalações elétricas, inclusive acessórios externos, hidráulicas e sanitárias, pias, cubas, vidros, fechaduras, pintura, com piso vitrificado e laje pré moldado, enfim, tudo em perfeito estado e absoluta ordem. Qualquer defeito de funcionamento de aparelhos ou das instalações que não tenham sido constatados por ocasião da vistoria, como qualquer outra reclamação, deverá ser comunicado ao LOCADOR do imóvel ou seu administrador, por escrito, dentro do prazo de 10 dias, contados da data da assinatura deste contrato. A falta dessa comunicação importará na confirmação da inexistência de qualquer falha ou defeito.

III – Finda ou rescindida a presente locação, obriga-se o LOCATÁRIO a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. O LOCATÁRIO só comprovará a entrega das chaves e a devolução do imóvel mediante recibo assinado pelo LOCADOR ou procurador com poderes para tal.

IV – O imóvel deste contrato será utilizado exclusivamente para fins comerciais.

V – O valor mensal do aluguel é de R$900,00 (novecentos reais), que o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR até o dia 13 (treze) de cada mês antecedente ao vencido, sob pena de pagamento de multa de 2% sobre o valor do débito vencido, acrescido de correção monetária, independentemente do direito do LOCADOR ajuizar a competente ação de despejo ou cobrança.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O aluguel ajustado na cláusula supracitada será pago pela LOCATÁRIA diretamente ao LOCADOR, nas datas convencionadas no endereço da mesma ou onde e a quem este indicar, ou mediante depósito bancário previa comunicado, no Banco do Brasil agencia 2959-9 contas corrente 13.001X em nome de Mariley Gualberto Coeli e ainda poderá ser ajustado anualmente com variação do IGPM, na falta deste, será feito de acordo com a TAXA REFERENCIAL.

VI – O prazo do presente contrato é de 12 MESES, a contar de 13 de fevereiro de 2023 terminando, por conseguinte em 12de fevereiro de 2024.

VII – O imposto predial e o seguro contra incêndio e quaisquer danos ou sinistros (raio, explosão, etc.) do imóvel ora locado, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO que se obriga a pagá-los ao LOCADOR pelo sistema de reembolso, juntamente com o aluguer mensal que se seguir ao respectivo recolhimento, podendo, por mútuo consenso das partes, ser modificado o sistema do pagamento, inclusive para pagamento direto aos órgãos competentes, pelo LOCATÁRIO, mediante imediata comprovação do cumprimento destas obrigações.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Locatário se obriga a apresentar ao locador, no vencimento de cada aluguel, todas as contas quitadas, sejam elas de água, luz, telefone, talão de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) daquele período e demais pertinentes.

VIII – O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento do consumo de energia elétrica e água, devendo efetuar estes pagamentos diretamente nas respectivas repartições arrecadadoras e, mais, contratar tais serviços em seu nome e responsabilidade, bem como, distratar tais serviços quando da desocupação do imóvel, tudo nas condições e prazos estabelecidos pelas referidas repartições.

PARÁGRAFO ÚNICO – Declara o LOCATÁRIO, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato deixadas de cobrar por qualquer circunstância, nas épocas certas, principalmente os encargos fixados nas cláusulas VII e VIII.

IX – Obriga-se, o LOCATÁRIO, a pagar o aluguel e os demais encargos da locação, nos prazos fixados nas cláusulas V, VII e VIII, do presente contrato, sob pena de correr por sua conta, o principal, todas as custas e despesas processuais oriundas da cobrança judicial ou extrajudicial.

X - No término da locação, o LOCADOR fará uma vistoria no imóvel, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer os consertos e reparos de que necessitar o imóvel, através de profissionais ou empresas especializados e registrados no CREA, correndo o aluguel e demais encargos por conta do LOCATÁRIO até a efetiva entrega e recebimento das chaves.

XI – Expirado o prazo do presente contrato, poderá o mesmo ser renovado, de comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO. Caso, porém, continue o LOCATÁRIO ocupando o imóvel sem pactuar a renovação, permanecerão em vigor todas as cláusulas e condições do presente contrato até a efetiva desocupação do imóvel locado, com exceção do valor do aluguel que, após o prazo de vigência do contrato, será revisto com base nos índices legais para reajuste.

XII – Durante a vigência da locação, não poderá o LOCATÁRIO, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, ceder, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o prédio ora locado.

XIII – O LOCATÁRIO não poderá, sem prévia e escrita autorização do LOCADOR, fazer quaisquer modificações, acréscimos, demolições ou benfeitorias no imóvel ressalvada as medidas emergências para utilização do mesmo, tais como reparos em telhados, esgotos e similares, indispensáveis para utilização do imóvel. Qualquer reparo será imediatamente comunicado ao LOCADOR. Ficará incorporada ao imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção, qualquer benfeitoria porventura realizada e, caso não seja aceito pelo LOCADOR, ao findar a locação, será o imóvel restituído nos moldes em que foi entregue no início da locação.

XIV – Obriga-se, o LOCATÁRIO, a fazer às suas expensas, com material de qualidade compatível com o aplicado e existente no imóvel e mão de obra qualificada sob a responsabilidade de profissionais registrados no CREA, exigindo-se, ainda que seja fornecida a competente ART, para todos e quaisquer consertos e reparos de que necessitar o imóvel, de modo a mantê-lo permanentemente nas condições declaradas na cláusula Segunda.

XV – O presente contrato ficará rescindido de pleno direito se o LOCATÁRIO cometer quaisquer das seguintes faltas, consideradas graves para todos os efeitos legais: a) sublocar ou ceder, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem autorização prévia e expressa do LOCADOR; b) realizar quaisquer modificações ou benfeitorias sem o consentimento prévio e escrito do LOCADOR; c) deixar de pagar o aluguel ou demais encargos ou acessórios (taxas públicas, impostos, inclusive predial, condomínio, etc.), da locação, nas épocas, datas e formas estabelecidas na cláusula 5ª deste contrato; d) mudar a destinação da locação sem anuência prévia e escrita do LOCADOR.

XVI – Fica estipulada a multa de 2% sobre o valor do contrato para a infração de qualquer natureza ou cláusula deste. A multa será paga em sua totalidade, independentemente do tempo decorrido do prazo da locação e sem prejuízo da rescisão do contrato; referida multa não é compensatória de prejuízos e danos diretos e indiretos causados ao imóvel.

XVII – Em virtude de incêndio, desabamento, desapropriação ou qualquer ocorrência que impeça o uso normal do imóvel, o presente contrato será resolvido, independentemente de qualquer indenização por parte do LOCADOR, cabendo ao LOCATÁRIO a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão.

XVIII – Declara, o LOCATÁRIO, para todos os fins de direito, que não poderá fazer qualquer instalação de aparelhos que ultrapassem a capacidade das instalações existentes, sob pena de responsabilidade civil e criminal em caso de sinistro, além da responsabilidade pela reparação dos danos que vier a causar nas instalações do imóvel.

XIX – Com renúncia de qualquer outro, elegem, as partes, de comum acordo, para dirimir as questões oriundas deste contrato, o foro da Comarca de Campo Grande – MS.

XX – Assinam o presente contrato, como **FIADOR E PRINCIPAL** **PAGADOR SOLIDARIO com a LOCATÁRIA, pelo cumprimento de todas as obrigações nestes assumidas, inclusive pela exatidão das qualidades nele constante,ALEF MOREIRA PAVON, brasileiro, enfermeiro RG 1883444 SEJUSP/MS e CPF 047889141-58 residente a rua Gonçalves de Magalhães 202 Jardim Los Angeles,** Campo Grande MS.

§ 1º - Declaram, ainda, o fiador que, qualquer espera ou tolerância concedida pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, no pagamento do aluguel contratado, não implicará em concessão de moratória para desobrigá-los da fiança e, mais, renunciam expressamente ao benefício de ordem a que alude o artigo 835 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

§ 2º - Declaram, também, o fiador co-obrigado, que suas responsabilidades permanecerão em caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado até a entrega efetiva das chaves e desocupação definitiva do imóvel pelo LOCATÁRIO, sujeitando-se, ainda, o fiador, à cobrança executiva, de tudo o quanto for devido em razão deste contrato, inclusive majorações ou alterações do aluguel mensal decorrentes de reajustes legais ou convencionais, abrangendo, ainda, todas as despesas judiciais e honorários advocatícios, caso seja necessária a contratação de advogado.

E por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas, todas previamente discutidas e aceitas, firmam o presente na companhia de 02 testemunhas para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

**Campo Grande – MS.07 de fevereiro de 2023..**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**JOÃO LUCIANO COELI**

LOCADOR

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LETICIA RIBEIRO DE BARROS**

LOCATARIA

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALEF MOREIRA PAVON**

FIADOR.

TESTEMUNHAS:

1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_