

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Fazem entre si, **Carmem Bezerra de Lima** de nacionalidade brasileira, comerciante, viúva, portadora da cédula de identidade 99002243597 – expedida pela SSP-CE, inscrito no CPF nº 388.521.363-04, residente e domiciliado na Rua Marcos Macedo, Nº. 149, Apto 701 no bairro Aldeota, CEP 60.150-190, doravante denominado **LOCADOR (A)** e **Luiz Ivan de Lima Matos**, de nacionalidade brasileira, comerciante, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade 940023674488 – expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF nº 316.103.743-04, residente e domiciliado na Rua São Francisco, Nº. 285, no bairro Parque Havaí, CEP 1760-000, doravante denominado **LOCATÁRIO (A)**, o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO pelas cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCADOR dá em locação os imóveis de sua propriedade sendo situados: na Avenida Heráclito Graça, nº 1471 CEP 60.140-032e Rua Carlos Vasconcelos nº 1781, no bairro Aldeota, CEP 60.115-171, na cidade de Fortaleza, estado Ceará.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando no dia 01 de Janeiro de 2016 e terminando no dia 31 de Dezembro de 2016, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

§ 1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§ 2º. Caso o LOCATÁRIO não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal convencionado é de R\$ 2.900,00 (Dois mil e novecentos reais) a serem pagos pelo LOCATÁRIO até o dia 05, do mês subsequente a ser pago diretamente ao LOCADOR, mediante recibo:

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel será reajustado automaticamente a cada ano (sempre ao completar um ano de vigência), conforme determinação mínima da legislação vigente pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

CLÁUSULA QUINTA: Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula 3ª) incidirá multa de 10% sobre o valor do aluguel mais juros de mora de 1% apurados no período;

Parágrafo único - Caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO as penalidades decorrentes de atrasos referentes a pagamentos de IPTU, água, luz, seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitida por lei e eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público;

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel locado destina-se, exclusivamente para fins comerciais, sendo-lhe vedada outra destinação, transferência ou sub locação, total ou parcial sem o consentimento expresso do LOCADOR;

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e reparado em toda sua extensão;

Parágrafo único: faz parte integrante deste contrato termo de vistoria do imóvel locado com as condições gerais do imóvel locado;

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado sempre limpo e restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

§ 1º Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula sétima, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base na vistoria referida;

§ 2º O LOCATÁRIO ou o fiador que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do § 3º infra;

§ 3º Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, o LOCATÁRIO ou seu fiador e principal pagador obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo

executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO e pelo fiador e principal pagador, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil;

§ 4º O disposto no parágrafo 3º supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

§ 5º Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

CLÁUSULA NONA: Quaisquer obras ou benfeitorias dependem do consentimento expresso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA: É vedado ao LOCATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

Parágrafo único: embora autorizado, o LOCATÁRIO responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar, além das posturas municipais, e das de saúde, os regulamentos e convenções do edifício, ficando responsável pelas multas a que der causa;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação, a exemplo: a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações; b) Em caso de sinistro ou desapropriação; c) A não substituição do fiador quando o aceite falecer, tornar-se insolvente civilmente ou vender o imóvel oferecido como garantia; d) Dar destinação diversa do que consta no contrato; e) Sub locar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR; f) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

§1º Uma vez tendo o LOCATÁRIO dado motivo à rescisão do contrato de locação pagará este uma multa de 3 vezes o valor do locatício ajustado atualizado, independentemente das sanções anteriormente previstas;

§ 2º Incurrirá na mesma multa do parágrafo acima se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato dentro do prazo mínimo convencionado no contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo LOCATÁRIO em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas ou outro ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança em escritório de advocacia o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento dos honorários do profissional na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Os prazos e as obrigações do LOCATÁRIO se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O vencimento do aluguel impago conferirá o direito do LOCADOR em ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel, sendo que a não propositura desta ação logo após o vencimento não caracterizará a moratória prevista no inciso I do artigo 838 do Código Civil Brasileiro;

CLÁUSULA DECIMA NONA: Como garantia ao cumprimento da obrigação, o locatário no ato da assinatura deste efetua depósito caução na conta do LOCADOR equivalente a dois meses de aluguel antecipados, nos termos do artigo 38, da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo Único: O valor referente ao depósito-caução, ao final da locação, poderá ser levantado pelo locatário, mediante a entrega das chaves e a comprovação do cumprimento de tudo o que ficou estipulado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que vierem a surgir possam ser resolvidos baseados nos dois diplomas legais;

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Os contratantes elegem o Foro de Fortaleza, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas do presente contrato;

E por estarem justos e contratados as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual conteúdo e teor para que surjam seus legais e jurídicos efeitos na presença de duas testemunhas, que igualmente assinam.

Fortaleza, 01 de Janeiro de 2016.



Carmen Bezerra de Lima
LOCADOR

LOCATÁRIO

CARTÓRIO
MELO JÚNIOR

Leiz Ivan de Gimatoto

Testemunha(s).

Nome _____
CPF: _____

Nome _____
CPF: _____

