

**IMOBILIÁRIA CIDADE
BRUGIM & CARLESSO LTDA.**

FONE/FAX: (45) 3225-2244

e-mail: cidade@imobiliariacidade.com.br – site:imobiliariacidade.com.br

CNPJ: 81.661.092/0001-52 – CRECI 2389 – J – 6ª. REGIÃO
RUA PARANÁ 3242 – CENTRO - FONE/FAX: (45) 3225-2244
85810-010 – CASCAVEL – PR.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Comercial

Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO celebrado de um lado por:

NOME.....: «PRONOME»

CPF/MF.....: «PROCGCCPF» RG.:«PRORG»

CIDADE/UF..... : «PROCIDADE» - «PROESTADO».

Doravante denominado(s) simplesmente **LOCADOR(S)**, neste ato devidamente representado(s) por sua bastante procuradora **IMOBILIÁRIA CIDADE – BRUGIM & CARLESSO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade à Rua Paraná, 3242 – Cascavel – PR., inscrita no CGC/MF sob nº 81.661.092/0001-52, CRECI nº 2389-J da 6º Região , e de outro lado por:

NOME..... : «INQNOME»

CPF/MF.....: «INQCGCCPF» «INQRG»

BAIRRO.....: «IMOBairro»

«INQNOMECONJUGE»

CIDADE.....: «IMOCIDADE» UF : «IMOESTADO»

Doravante denominado(s) simplesmente **LOCATÁRIO(S)**, fica certo e ajustado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O(s) **LOCADOR(ES)** é (são) proprietário(s) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel para uso «ImoFinalidade», «ImoComplemento» sito a «ImoTipoEndereco»:«ImoEndereco», «ImoNumero» com área total de «ImoAreaTotal» m2, nesta Cidade de Cascavel – Pr.

CLÁUSULA SEGUNDA: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(s) **LOCADOR(ES)**, aluga(m) ao(s) **LOCATÁRIO(S)** o imóvel descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA, pelo prazo de «InqPrazoLocacao» meses e a começar no dia «InqDataLocacao» e término em «InqDataVigencia».

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor inicial do aluguel é de «InqValorAluguel» «InqValorExtensoAluguel» sendo que este valor sofrerá correção a cada 12 (doze) meses, de acordo com o IGPM-IND GERAL PREÇOS MERCADO DA FGV, ou, no caso da extinção deste, outro índice similar determinado pelo Governo Federal. Nos contratos com prazo de 12 (doze) meses, ao final do contrato, se houver interesse na renovação, o valor locatício será o pactuado entre as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso o locatário(s) permaneça no imóvel após o decurso do prazo estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA e não sendo assinado outro contrato, concordam as partes que a locação passará a vigorar por tempo indeterminado, de acordo com a Lei 8.245/1991 – artigos 39 e 47, continuando a valer todas as Cláusulas deste instrumento até entrega efetiva das chaves, inclusive e especialmente a garantia fiança, com o aluguel reajustado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO(S)**, até o dia «InqDiaCarencia» de cada mês, em agência bancária indicada pela **ADMINISTRADORA**. Após o vencimento o valor principal será acrescido de multa de 10% (dez), juros e correção monetária, que passarão a incidir imediatamente após o atraso.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não havendo recebimento dos boletos a administradora deverá ser comunicada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de atraso, ou seja, inadimplência pagamento do(s) aluguel(is), bem como de qualquer outra taxa devida, o sistema de automação de cobrança da **ADMINISTRADORA** incluirá automaticamente o nome do(s) **LOCATÁRIO(S)** e de seu **FIADOR** no SCPC (Sistema Central de Proteção ao Crédito) e SERASA. A inclusão, bem como a exclusão no SCPC e SERASA, ou qualquer outro órgão similar serão as expensas do **LOCATÁRIO(S)**. Também será enviada notificação extrajudicial informando sobre as medidas judiciais cabíveis (execução do contrato, ação de cobrança, ação de despejo, entre outras).

PARÁGRAFO QUINTO: Os pagamentos de aluguéis e outros débitos deverão ser efetuados através de boleto bancário. No entanto, se for realizado através de depósito em conta bancária da **ADMINISTRADORA**, o(s) **LOCATÁRIO(S)** fica(m) obrigado(s) a enviar fax, xerox ou trazer o comprovante do depósito na **ADMINISTRADORA** que fornecerá o recibo. O descumprimento desta exigência autorizará o disposto no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA TERCEIRA, tendo em vista a falta de comprovante do depósito.

CLÁUSULA QUARTA: O presente contrato poderá ser eventualmente renovado pelo prazo, preço e condições estipulados na CLÁUSULA TERCEIRA. Caso não haja interesse na renovação, obriga(m) - se o (s) **LOCATÁRIO(S)** a desocupar o imóvel locado na data fixada na CLÁUSULA SEGUNDA, cientizando por escrito a **ADMINISTRADORA** com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, restituindo as respectivas chaves ao(s) **LOCADOR(ES)**, através da **ADMINISTRADORA**, imediatamente após a desocupação.

CLÁUSULA QUINTA: O(S) **LOCATÁRIO(S)**, além do aluguel mensal, será(ão) também responsável(eis) pelo pagamento de todos os tributos relativos ao imóvel locado (iptu, taxa de lixo, taxa de ligamento e desligamento de luz/Copel e água/Sanepar, taxa de boleto bancário, bem como outras taxas de cobrança), e encargos relativos a consumo de água, luz, condomínio, prêmio de seguro e demais despesas como multas ou acréscimos oriundos da relação contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: FICA CONVENCIONADO QUE O FUNDO DE RESERVA, CHAMADA DE CAPITAL e INVESTIMENTOS, INERENTES AO CONDOMÍNIO, E DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO, SERÃO RESSARCIDOS MENSALMENTE, NO MÊS POSTERIOR AO VENCIMENTO, MEDIANTE APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO ATÉ O 10º. (DÉCIMO) DIA DE CADA MÊS, PRESCREVENDO O RESGATE DOS VALORES APÓS O 6º. (SEXTO) MÊS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica estipulado que é de responsabilidade do **LOCATÁRIO(S)** a retirada dos carnês de IPTU e de TAXA DE LIXO junto à Prefeitura Municipal, salvo instruções em contrário. Os pagamentos deverão ser efetuados pelo **LOCATÁRIO(S)** no local designado pela Prefeitura Municipal. O(s) comprovante(s) de pagamento(s) deverá(ão) ser entregue(s) na **ADMINISTRADORA**; a) Na Hipótese de pagamento à vista, o comprovante deverá ser entregue logo após a quitação e, b) no caso de pagamento parcelado, logo após a quitação da última parcela. Poderá a **ADMINISTRADORA** exigir o(s) comprovante(s) de pagamento a qualquer tempo.

CLÁUSULA SEXTA: O(S) **LOCATÁRIO(S)** destina(m) o imóvel para uso «ImoFinalidade», e para este fim deverá(ão) exclusivamente utilizá-lo, o que fará(ão) de modo a não prejudicar a reputação, o sossego e a tranqüilidade dos vizinhos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica expressamente proibido a sua utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma da Cláusula Décima Terceira.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Havendo regulamento especial para o imóvel locado, o mesmo passará a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele estivesse transcrito, e deverá ser fiel e literalmente respeitado e cumprido pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, bem como, pelas pessoas que com ele ocuparem o imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O(S) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) sublocar, ceder, transferir ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel, sem consentimento por escrito do **LOCADOR(ES)**.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(S) **LOCATÁRIO(S)** reconhece(m) haver recebido o imóvel em plenas condições de uso e de acordo com o “TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA”, assinado pelas partes e, sendo este parte integrante deste instrumento, obrigando-se assim a conservá-lo e igualmente restituí-lo no término da locação.

Ciente(s), também O(S) **LOCATÁRIO(S)**, das recomendações presentes na Carta de **ORIENTAÇÃO AO INQUILINO**, que segue em anexo ao presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tendo recebido o imóvel com pintura nova, assim compromete-se a devolvê-lo, com as mesmas cores e qualidade quando da entrega das chaves, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal e, sendo irrelevante o tempo de duração da locação.

CLÁUSULA OITAVA: Os consertos e reparos que se tornarem necessários, deverão ser feitos diretamente pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, as suas expensas, sem que lhe caiba o direito a qualquer reembolso ou indenização no término da locação, e que não sejam decorrentes da ação do tempo, mas do uso.

CLÁUSULA NONA: O(S) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) efetuar quaisquer alterações na estrutura do imóvel locado ou nele acrescer benfeitorias, sem que haja consentimento prévio, por escrito do(s) **LOCADOR(ES)**. Benfeitorias, uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel e não darão ao(s) **LOCATÁRIO(S)** direito de indenização ou retenção no término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: O(S) **LOCADOR(ES)** e sua procuradora ficam desde já autorizados a examinar e vistoriar o imóvel locado, quando lhes aprouver, respeitando o horário comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: No caso do imóvel ser colocado a venda, fica estabelecido que o(s) **LOCATÁRIO(S)**, não exercendo o seu direito de preferência, deverá(ão) permitir que os eventuais interessados o examinem cujas visitas deverão ser feitas no período ajustado entre partes. Não havendo acordo neste sentido, fica pré-estabelecido o horário comercial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o imóvel seja vendido, tendo o(s) **LOCATÁRIO(S)** declinado do direito de preferência, o contrato será rescindido, e o imóvel deverá ser desocupado pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, no prazo de 90 (noventa) dias a contar do recebimento da notificação da venda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Obriga(m) - se o **LOCATÁRIO(S)**, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir a **ADMINISTRADORA** os comprovantes de quitação de água, luz, impostos e taxas, ficando estipulado que caso assim não proceda(m) ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento dos débitos e seus acréscimos devendo ainda pagar multa estabelecida na **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**. O(S) **LOCATÁRIO(S)**, deverá(ão) indicar seu novo endereço e telefone, bem como do(s) fiador(es).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Após a notificação das pendências da VISTORIA DE SAÍDA, o(s) **LOCATÁRIO(S)** tem 05 (cinco) dias úteis para a regularização das mesmas. Caso assim não proceda (m), fica estipulado que a **ADMINISTRADORA** fará os consertos necessários, levando os valores a débito na conta do(s) **LOCATÁRIO(S)**. O valor do aluguel será devido até que o Relatório de Vistoria de Saída do imóvel esteja aprovado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As pendências apontadas no relatório de vistoria de saída do imóvel deverão ser executadas por profissionais habilitados e capacitados para os reparos que se fizerem necessários. A **ADMINISTRADORA** se reserva o direito de não aceitar os serviços que não estiverem de acordo com o relatório de vistoria de entrada, podendo refazê-los as expensas do(s) **LOCATÁRIO(S)**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito no caso de serem infringidas quaisquer disposições legais deste instrumento, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento de uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor anual da locação, bem como, estará sujeito ao pagamento das despesas judiciais e extra-judiciais que se fizerem necessárias, mais honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Nos contratos com prazo de 12 (doze) meses o(s) **LOCATÁRIO(S)** poderá(ão) devolvê-lo mediante o pagamento de uma multa de 10 % (dez por cento) sobre os valores relativos ao total dos meses faltantes para o vencimento do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nos contratos com duração de 30 (trinta) meses o(s) **LOCATÁRIO(S)** poderá(ão) devolvê-lo mediante o pagamento de uma multa contratual de 10% (dez por cento) sobre os valores relativos ao total dos meses faltantes para o reajuste do contrato, conforme prevê a **CLÁUSULA TERCEIRA**.

A) Na hipótese do(s) **LOCATÁRIO(S)** rescindir/desocupar(em) o imóvel no décimo segundo ou vigésimo quarto mês de locação não será cobrado a multa de rescisão contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No término do contrato, caso o(s) **LOCATÁRIO(S)** tenha(m) o interesse na desocupação do imóvel, deverá(ão) notificar o(s) **LOCADOR(ES)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de multa prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Estando o contrato vigorando por prazo indeterminado e desejando o(s) **LOCATÁRIO(S)** rescindi-lo, deverá o inquilino, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma de **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**, comunicar expressamente o **LOCADOR** com 30 (trinta) dias de antecedência a intenção de desocupar o imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Da mesma forma, será rescindido o presente contrato em caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras de reconstrução total impedindo o seu uso por mais de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de haver desapropriação do imóvel, ficará(ão) o(s) **LOCADOR(ES)** inteiramente desobrigado(s) de qualquer responsabilidade perante o(s) **LOCATÁRIO(S)**, ao(s) qual(is) caberá(ão) tão somente o direito de pleitear indenização do Poder Público expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica eleito o foro desta comarca para nele serem dirimidas eventuais dúvidas ou questões oriundas destes contratos.

CONTRATO DE FIANÇA

Pelo presente instrumento de contrato de fiança (Artigo 39 da Lei 8.245/91) o (s) signatário (s) infra-assinado (s):

NOME/RAZÃO SOCIAL.....: «FIANOME2»«FIANOME1»
CPF/CGC.....: «FIACGCCPF1» **RG/IE:** «FIARG1»
NACIONALIDADE.....: «FIANACIONALIDADE1»
ESTADO CIVIL.....: «FIAESTCIVIL1»
CONJUGE.....: «FIANOMECONJUGE1»
CPF/CGC.....: «FiaCPFConjuge1» **RG/IE:** «FIARGCONJUGE1»
CIDADE.....: «FiaCidade1» **UF:** «FiaEstado1»

Se constitue(m) e declara(m) expressamente ser(em) **FIADOR(ES)** e **PRINCIPAL(IS)** **PAGADOR(ES)** do(s) **LOCATÁRIO(S)**. Em caso de inadimplemento a responsabilidade assumida pela presente **FIANÇA** abrange, além dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel locado, os aluguéis que forem devidos e não pagos pelo afiançado, com os acréscimos dos encargos da locação, bem como a todos os aumentos ou reajustes que vierem a ocorrer por concordância entre o **LOCADOR(ES)** e o(s) **LOCATÁRIO(S)**, independentemente de comunicação ou participação do **FIADOR(ES)**, danos e depredações que se verificarem no imóvel locado; responsabilidade esta que prevalecerá enquanto o(s) **LOCATÁRIO(S)** permanecer(em) no imóvel, ou seja, até a **ENTREGA DAS CHAVES**, ainda que o contrato não se renove e a locação permanecer por prazo indeterminado. O(s) **FIADOR(ES)**, concorda(m) desde já por acordos e transações feitas pelo afiançado com o(s) **LOCADOR(ES)**, com respeito reajustes contratuais legais ou espontâneos do aluguel e encargos. Responsabiliza(m)-se outrossim, o(s) **FIADOR(ES)** por custas e honorários advocatícios, a que vier(em) ser condenado(s) o(s) afiançado(s), ora **LOCATÁRIO(S)**, em eventual Ação Judicial que vier a ser proposta por descumprimento das obrigações assumidas ainda que para a Ação não seja(m) citado(s) o(s) **FIADOR(ES)** para acompanhá-la. O(S) **FIADOR(ES)** espontaneamente, sem coação alguma e ciente(s) dos dispositivos legais **RENUNCIA(M)** expressamente o benefício de ordem previsto no art. 827, nos termos do art. 828, do Código Civil Brasileiro, isto é, os bens do(s) **FIADOR(ES)** poderão ser executados independentemente da execução dos bens do(s) **LOCATÁRIO(S)**. Para que produza todos os efeitos legais, firma(m) o presente contrato de fiança, declarando aceitá-lo em todos os seus expressos termos.



FIADOR: «FIANOME1»



CONJUGE: «FIANOMECONJUGE1»

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA: O(s) **LOCATÁRIO(S)**, nomeia(m) constitui seu(s) bastante procurador(es) o(s) fiador(es) acima referido(s) para o fim de receber citações de despejo , bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais e/ou extrajudiciais relacionadas com o presente contrato .

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Em caso de morte, incapacidade, falência, exoneração ou insolvência de fiador, o **LOCATÁRIO(S)**, obriga-se a apresentar, dentro de quinze dias contados da data em que se verificar quaisquer destes fatos, substituto idôneo, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Fica a **ADMINISTRADORA** representante do locador autorizado a promover a execução do contrato bem como o respectivo registro no SCPC, Serasa, ou **ÓRGÃOS SIMILARES**, caso não sejam cumpridas as obrigações de pagamento nos prazos convencionados, inclusive despesas efetuadas e não quitadas pelo **LOCATÁRIO(S)**, manutenção, pinturas, consertos correspondentes aos imóveis por ocasião da rescisão do presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: As lacunas e omissões do presente Contrato de Locação serão supridas pelas disposições da Lei 8.245 de 18.10.91, que trata sobre as locações dos imóveis urbanos, ficando pactuado que são nulas de pleno direito e tidas como não contratadas as Cláusulas que conflitarem com a referida Lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Fica eleito o foro desta comarca para nele serem dirimidas eventuais dúvidas ou questões oriundas destes contratos.

E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento em 2(duas) vias de igual teor e forma , na presença de duas testemunhas.

Cascavel, «InqDataLocacao».



LOCATÁRIO: «INQNOME»

IMOBILIÁRIA CIDADE – BRUGIM & CARLESSO LTDA



FIADOR: «FiaNome1»



CÔNJUGE: «FIANOMECONJUGE1»«FIANOMECONJUGE2»

TESTEMUNHA:
CPF:

TESTEMUNHA:
CPF: