

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:

LOCADOR(A): SUELI PIMENTA ALMEIDA brasileira, comerciante, portador da célula de identidade RG: nº 18.150.067-x, inscrito no CPF sob o nº 131.600.938-67, residente e domiciliado na rua Dos Jerivas, nº 66 – Jardim Palmeiras- Itanhaém- SP –CEP:11.740-000-

LOCATARIO(A) ASSOCIAÇÃO NORDESTINA E NORTISTA DE ITANHAEM – ANNI, com sede á Rua Maria Benedita Matos Poitena nº 205 jardim Sabauna, Município de Itanhaém – SP no CNPJ:03.729.931/0001-13, representada por seu presidente ,SEVERINO LOPES DE LIMA, portador da célula de identidade RG: 43.4611MEX-RJ, inscrito no CPF nº 716.649.397-68 e pela coordenadora Adriana Brandão Neves, portadora da célula de identidade RG:22.968.210 e inscrita no CPF sob o nº 206.131.898-33.

As partes acima identificadas tem, entre si, juntas e acertadas o presente Contrato de Locação Residencial de Prazo Determinado com Caução, que se regerá pelas clausulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO.

Clausula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado á Rua Dos Jerivas, nº 66, casa 1 – Quadra B, lote 010- Jardim das Palmeiras, Itanhaem- São Paulo – CEP:11.740-000.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

CLAUSULA 2ª – A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins residenciais , vedando-se ao(a) LOCATARIO (A), sublocá-lo ou usa-lo de forma diferente do previsto.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Clausula 3ª – O imóvel objeto deste contrato será entregue na data de 30 de setembro de 2021, pelo(a) LOCADOR(A) á (ao) LOCATARIO (A), possui as características contidas no auto da vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, com todos os cômodos e paredes com pintura desgastadas nas partes internas e externas, sendo que portas e acessórios se encontram em bom estado de funcionamento, necessitando que as grades sejam tratadas pois estão com desgaste de tempo (algumas grades dos quartos e porta da cozinha apresentam corrosão (ferrugem) desgaste pelo tempo) As grades das portas da frente necessitam de pintura. O portão encontra-se com algumas partes avariadas

devido ao tempo de uso, necessitando de reparo e ou troca. A manutenção durante o período da locação fica por conta do locatário.

Clausula 4ª – Fica acordado , que esta sobre responsabilidade do LOCATARIO (A) a manutenção de portas, janelas e portão durante o período da locação e que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas do auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todas as despesas pagas, facultando ao (a) LOCADOR(A) em caso contrario ,recebê-lo ou não.

Parágrafo único: Na hipótese do (a) LOCADOR (A) não receber o imóvel, ficará o (a) LOCATÁRIO compelida a pagar os alugueis á vencer.

DAS BENFEITORIAS

Clausula 5ª – Deverá ser submetida de imediato á autorização expressa do (a) LOCADOR (A) qualquer benfeitoria ou construção que o (a) LOCATARIO(A) pretenda realizar no imóvel objeto deste instrumento.

Clausula 6ª – Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao (a) LOCADOR (A) aceita-la ou não, restando ao (a) LOCATARIO (A) em caso do a LOCADOR (A) não aceita-la, modificar o imóvel ,deixando-o da maneira como lhe foi entregue.

Clausula 7ª – As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel,não assistindo ao (a) LOCADOR (A) o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

DO DIREITO DE PREFERENCIA E DAS VISTORIAS ESPORADICAS

Clausula 8ª- O (A) LOCATARIO (A) permitirá ao (a) LOCADOR (A), realizar vistorias no imóvel em dias e hora a serem combinados, a fim de que este ultimo possa averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

Parágrafo primeiro: Se constatado algum vicio que possa afetar a estrutura física do imóvel, o (a) LOCATARIO (A) devera realizar o conserto no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo: Não ocorrendo o conserto, o (a) LOCADOR (A) ficara facultado rescindir o contrato , sem prejuízo do recebimento dos valores previstos neste.

Clausula 9ª - O (A) LOCADOR (A) poderá alienar o imóvel a qualquer momento, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, conseqüentemente, ceder os direitos contidos no contrato.

Clausula 10ª – O(A) LOCADOR(A) devera notificar ao (a) LOCATARIO (A) para que esta possa exercer seu direito d preferência na aquisição do imóvel , nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo único: Caso o LOCATARIO(A) venha efetuar a compra do imóvel , a qualquer tempo fica o PROPRIETARIO (A) comprometido ao pagamento da comissão á Imobiliária Sueli Imóveis.

Clausula 11ª – Para efetivação da preferência devesse o(a) LOCATARIO (A) responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

Clausula 12ª – Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATARIO (A), esta deverá permitir que interessados na compra fizessem visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATARIO (A) e LOCADOR (A).

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Clausula 13ª – Como aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO (A) se obrigará a pagar o valor de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais), que será pago, devendo fazê-lo até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencimento, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Clausula 18ª.

PARAGRAFO ÚNICO: O pagamento devesse se feito em depósito em conta em nome de SUELI PIMENTA ALMEIDA – BANCO CAIXA ECONOMICA FEDERAL –AGENCIA 4058-4 CONTA 300.022.182-0

Clausula 14ª – Fica obrigada (o)LOCADOR(A) ou seu procurador, administrador, a emitir recibo da quantia paga relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros ,ou outras despesas.

Parágrafo único: Caso o (a) LOCATARIO(A) venha a efetuar o pagamento do aluguel através de espécie, estará facultado ao (a) LOCADOR (A) ou seu procurador ou administrador emitir os recibos de pagamento.

Clausula 15ª- O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base,os índices previstos e acumulados no período anual IGPM. Em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionais do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

Parágrafo único: Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial previa, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

Clausula 16ª – Faculta ao (a) LOCADOR(A) ou seu procurador, cobrar do (a) LOCATARIO(A), os alugueis e despesas vencidos, oriundos deste contratos,utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Os cheques utilizados em pagamentos, se não compensados até o segundo dia útil, contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora do (a) LOCATARIO, facultando ao (a) LOCADOR (A) a aplicação do disposto na Clausula 18ª.

Clausula 17ª- Todas as despesas diretamente ligadas á conservação do imóvel, tais como esgoto, água, luz, taxa de lixo (se houver) todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade do (a) LOCATARIO (A), ressaltando-se quanto á contribuição de melhoria.

Parágrafo único: A inadimplência do (a) LOCATARIO gera a faculdade do (a) LOCADOR (A) em reincidir de plano o presente contrato.Em havendo atraso no pagamento dos alugueis

e/ou de quaisquer encargos locatícios, a cobrança poderá ser feita pelo Departamento Jurídico 05(cinco) dias após o vencimento, além da inclusão do CPF no cadastro de inadimplentes (SERASA/SCPC).

Clausula 18ª O(A) LOCATARIO(A), não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na clausula 13ª, ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora, ficando obrigada a pagar multa de 10%(dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo único: Não configurarão novação ou adição as clausulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes aos atrasos nos pagamentos do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

Clausulas 19ª. Caso pague o aluguel antecipadamente, o mesmo não terá nenhum desconto..

Clausula 20ª- O(A) LOCATARIO(A) terá o prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o segundo dia útil subsequente a esta data.

Parágrafo Único: Caso não seja dia útil, ficara obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DAS LIGAÇÕES, RELIGAÇÕES DE AGUA E ENERGIA ELETRICA.

Clausula 21ª- As alterações de titularidade de água e luz, bem como energia elétrica e água, devera (ao) ser providenciadas pelos LOCADOR(ES) ou LOCATARIO (S) diretamente na CIA DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP e na COMPANHIA DE ELETRICIDADE –ELEKTRO determinar (em), mediante a apresentação do presente contrato de locação, bem como os demais documentos exigidos pelas agencias, respeitando o prazo do fornecedor de religação de no mínimo 5 dias úteis.

Clausula 22ª- O(S) LOCATARIO (S) fica(m) obrigado(s) após assinatura do contrato de locação transferir para eu nome a conta de água e luz no caso da existência da ligação em nome dos(s) LOCADOR(ES) ou de terceiros. Entretanto, no caso de eventual impossibilidade momentânea, o(s) LOCATARIO(S) terá (ao) com prazo de 10 dias a contar do inicio da locação, a não troca de titularidade acarretará no desligamento do fornecimento de energia elétrica para o imóvel.

Parágrafo único: Quando do termino da locação e antes da entrega das chaves, compromete(m)-se o(s) LOCATARIO(S) a solicitar (em) e concluir(em) junto as concessionárias (SABESP/ELEKTRO) o consumo final da água e luz. Na hipótese de descumprimento deste parágrafo, responderá (ao) o(s) LOCATARIO(S) pelas contas posteriormente lançadas, ainda que correspondente a período após a desocupação.

DO SEGURO DE INCENDIO

Refere ao seguro contra incêndio que O LOCATÁRIO fará em nome do LOCADOR E NA COMPANHIA DE SEGURO, tendo como importância tendo como importância segurada o valor de mercado do imóvel.

O seguro será requisitado anualmente e pago em única parcela, sendo que o primeiro vencimento dar-se no ato da assinatura do contrato, exceto quando houver apólice vigente, no momento em que o pagamento do seguro ocorrerá quando da renovação.

No caso de sinistro, estando ou não os LOCATÁRIOS atrasados com o pagamento do seguro, esses responderão por todos os prejuízos. Caso o Locatário a devolver o imóvel antes do período de 12(doze) meses o mesmo não será reembolsado do valor já pago do seguro contra incêndio.

DA MULTA

Clausula 23ª- As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02(dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicado aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Clausula 30ª.

Clausula 24ª – caso venha o (a) LOCATARIO (A) a devolver o imóvel antes do período de 12 (doze) meses da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor proporcional ao término do contrato vigente na data da entrega das chaves, após 12 (doze) meses o (a) locatário (a) ficará isento de multa, sem prejuízo do disposto na Clausula 23ª. Após completados 9 meses o Locatário deverá avisar que vai sair, após esse período avisar com no mínimo 30 dias antes de sair.

DA CAUÇÃO.

Clausula 25º O(A) LOCATARIO(A) e o(a) LOCADOR(A), concordam desde já a caução no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos) reais e a pintura fica de responsabilidade do LOCADOR(A).

Clausula 26ª- O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do (a) LOCADOR(A). Caso que, sendo aplicado, tal valor será imediatamente reposto.

Clausula 27º Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o (a) LOCATARIO (A) REALIZARÁ o saque do montante depositado com os rendimentos que apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDA A LOCAÇÃO

Clausula 28ª- O(A) LOCATARIO(A) restituirá o imóvel locado conforme fotos de vistoria devolver com em perfeito estado com pintura nova assim como as instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento correto, devendo ser baseado na vistoria escrita e fotos anexadas ao contrato, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Caso não esteja nas condições acordada a locação continuará sendo cobrada até que a locatário realize os reparos e seja feita a vistoria e constatado o bom estado do imóvel sendo assim recebendo o termo de entrega.

DA RESCISÃO

Clausula 29- O presente instrumento poderá ser rescindido após 9(nove) meses, devendo a parte que solicitou avisar a outra com 30(trinta) dias de antecedência.

Clausula 30 – Ocorrera a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação previa ou indenização por parte do (a) LOCATARIO (A) quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do (a) LOCATARIO (A).
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento

Clausula 31- Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao (a) LOCADOR (A), RESCINDIR O PRESENTE CONTRATO DE PLANO, GERANDO AO LOCADOR (A) o direito a indenização em decorrência ao uso indevido do imóvel.

DO PRAZO

Clausula 32ª- O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se no dia 30(trinta) de setembro de 2021 e findando-se em 30(trinta) de setembro de 2022, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATARIO(A) a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado.

Sendo que o imóvel poderá ser devolvido nas condições previstas na Clausula 7ª, efetivando-se com a entrega das chaves. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se o contrato, válido por tempo indeterminado, podendo ser rescindido a qualquer tempo desde que notificando a parte contrária em um prazo de 30 (trinta) dias.

CONDIÇÕES GERAIS

Clausula 33ª – O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Parágrafo único: Em caso de acidentes climáticos, tais como, ventanias, vendavais, enchentes, chuvas de granizo e suas consequências, fica acordado que as partes serão responsáveis pelos seus respectivos prejuízos, ou seja, o proprietário responsável pelos danos materiais da casa e o inquilino pelos seus bens pessoais e particulares.

Clausula 34ª- Os herdeiros sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

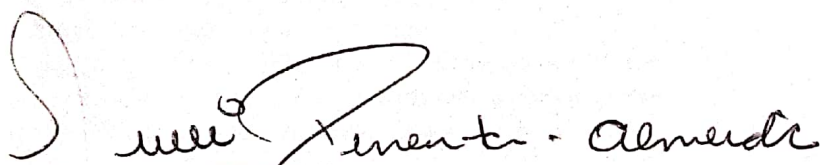
Clausula 35ª- As partes ora contratantes pactuam, aceitam, e, acordam expressamente, fazendo uso das faculdades insculpidas no artigo 190 da LEI 13.105, de 16 de março de

2015, Código de Processo Civil Pátrio, que abaixo se transcreve que, em caso de inadimplemento do locatário para com os alugueis e acessórios devidos, e em que sendo necessária a propositura de competente ação de despejo para desocupação do imóvel objeto do presente contrato, fica o Locador dispensado pelo Locatário da necessidade e obrigatoriedade de prestação de caução, equivalente á 03 (três) meses alugueis para concessão de medida liminar de despejo á ser pleiteada, a teor do disposto no artigo 59-par.1º Da Lei 8.245/1991 Lei das Locações.

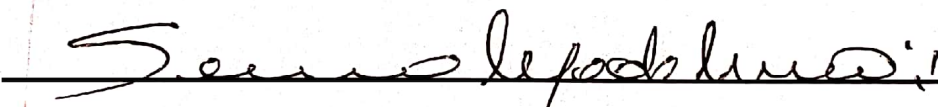
Clausula 36ª- Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, as partes elegem o foro da comarca de Itanhaém/SP.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 1 (uma) testemunha.

Itanhaém, 30 de setembro de 2021.

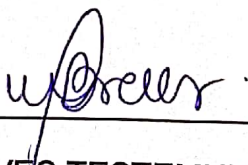


SUELI PIMENTA ALMEIDA –(LOCADOR) CPF:131.600.938-67



ASSOCIAÇÃO NORDESTINA E NORTISTA DE ITANHAEM- ANNI –CNPJ: 03.729.931/0001-13 LOCATARIO

REPRESENTADO POR: Severino Lopes de Lima CPF: 716.649.397-68



ADRIANA BRANDÃO NEVES TESTEMUNHA CPF: 206.131.898-33