

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
QUADRO RESUMO Nº**

ITEM 01 – LOCADORA e ADMINISTRADORA

HB IMOBILIÁRIA LTDA, estabelecida à Av. Hermes Fontes, nº 1950, Bairro: Luzia, Aracaju/Se, CEP 49045-760, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 06.317.925/0001-47, e creci sob nº 011- PJ.

ITEM 02 – LOCATÁRIO

MÁRCIA TAVARES DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, RG:217.912 e CPF: 127.140.205-00 e **MARLETE REZENDE OLIVEIRA**, brasileira, ambas residentes e domiciliadas na Rua Cap. Benedito Teófilo Otoni, 554 Edf. Port Saint Paul aptº 301 Bairro: 13 de Julho, Aracaju – Se.

ITEM 03 – IMÓVEL PROMETIDO ALUGAR

Casa na Rua Senhor dos Passos, 511 Bairro: Ponto Novo, Aracaju – SE.

ITEM 04 - PRAZO DO CONTRATO

O presente contrato terá a validade de 24 (vinte e quatro) meses, a começar em **19 de novembro de 2007**, e a findar, impreterivelmente, em **18 de novembro de 2008**, data em que o **LOCATÁRIO**, se obriga a restituir o imóvel desocupado em perfeito estado de conservação tal como o recebeu, conforme laudo de vistoria inicial, inteiramente livre e desocupado.

ITEM 05 – VALOR DO CONTRATO

O aluguel inicial livremente convenicionado é de R\$ 600,00 (Seiscentos reais) vencendo-se no quinto dia útil de cada mês, a ser pago pelo **LOCATÁRIO**, no dia do vencimento pactuado e certo que o pagamento será através de **Boleto Bancário**.

ITEM 06 – ÍNDICES DE CORREÇÃO

O aluguel mensal acima pactuado poderá ser reajustado na periodicidade mínima estabelecida pela legislação em vigor, aplicando-se a variação do **IGP-M** no período, ou em sua falta, mediante qualquer indexador, a escolha do **LOCADOR**, oriundos da **FGV, IBGE ou DIEESE**. Caso esses índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha da **LOCADORA**, que reflita a inflação no período.

ÍTEM 07 – GARANTIA (CAUÇÃO)

O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, a depositar, a título de garantia, caução no valor de R\$ () equivalente a 3 (três) meses de aluguel. O depósito será feito em conta-poupança, em nome da **LOCADORA**, a ser aberta no primeiro dia útil subsequente a assinatura do presente contrato.

Este Quadro Resumo integra o Instrumento Particular de Locação nº P000/00, assinado entre as Partes em de 2007.

I – PREÂMBULO

Por este Instrumento Particular, as partes abaixo nomeadas, ajustam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS** para **FINS RESIDENCIAIS**, na forma da Lei nº 8.245/91, mediante as cláusulas e condições que a seguir voluntariamente aceitam e se outorgam.

II – DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Antes do vencimento do prazo ajustado no caput desta cláusula, não poderá a **LOCADORA** retomar o imóvel locado, salvo se motivado por infração contratual do **LOCATÁRIO**. No caso de devolução do imóvel à **LOCADORA** antes do prazo, o **LOCATÁRIO** pagará a multa prevista na Cláusula Décima Sexta.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A recusa da assinatura do laudo de vistoria final não exonera a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelos danos eventualmente constatados e confirmados pela assinatura de duas testemunhas. Tais danos deverão ser corrigidos ou indenizados conforme orçamento apresentado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na oportunidade da desocupação do imóvel, o **LOCATÁRIO** se obriga a fornecer a **LOCADORA** todos os comprovantes de pagamento de energia elétrica, água, condomínio, telefone, e demais taxas do imóvel, referente ao período de locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto do **LOCATÁRIO**, fica este autorizado a assinar o Laudo de Vistoria em nome daquele.

PARÁGRAFO QUARTO – Na hipótese do **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel fica a **LOCADORA** autorizada a imitar-se na sua posse, a fim de evitar depredação ou invasão do mesmo, mediante uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE**, firmada pela **LOCADORA** e 02 (duas) testemunhas idôneas.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de falecimento do **LOCATÁRIO** ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações o seu cônjuge ou companheiro(a) e, sucessivamente os herdeiros. Em caso de separação judicial ou de fato, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Em qualquer dos casos deverá a sub-rogação ser comunicada por escrito.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Os aluguéis quitados fora do prazo estipulado no caput desta cláusula, deverão ser pagos acrescidos de multa de 10% (dez p/cento), juros moratórios de 1% a.m., correção monetária "pró rata tempore", calculados sobre o valor do aluguel, corrigido monetariamente. Após o 6º (sexto) dia do mês seguinte ao vencido, além dos acréscimos acima citados, a **LOCATÁRIO** pagará honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor do débito, mesmo que a cobrança seja EXTRAJUDICIAL. Em sendo judicial deverá pagar ainda as custas processuais provenientes da ação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressa nesse contrato pelo **LOCATÁRIO**, faculta à **LOCADORA** a inclusão dos seus respectivos nomes no Cadastro de Devedores do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos devedores

pagamento de todas as despesas de reabilitação porventura decorrentes do inadimplemento, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Além do aluguel convencionado, compete ao **LOCATÁRIO**, a título de encargos da locação, o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz, IPTU, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel locado. Todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou atraso serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As despesas ordinárias de condomínio, $\text{R}\$ 1^\circ$, do Art. 23, consumo de água, luz e telefone serão pagas pelo **LOCATÁRIO** aos agentes cobradores e/ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo ser apresentados esses comprovantes devidamente quitados à **LOCADORA**, mensalmente, através de fax ou correios, sempre mencionando o endereço completo do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Quanto às despesas extraordinárias (taxas extras) $\text{R}\$$ Único, Art. 22 da Lei 8.245/91 de responsabilidade exclusiva do Locador, em caso de pagamento pelo Locatário, o mesmo terá improrrogável prazo de 30 dias (trinta) para a apresentação junto a Administração, para que esta proceda o devido abatimento no aluguel do mês posterior. Em sendo o comprovante de pagamento apresentado no prazo dito anteriormente, a Administradora não estará obrigada a proceder ao ressarcimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de serem os encargos quitados pela **LOCADORA** por não terem sido pagos pelo **LOCATÁRIO** nos prazos devidos, serão os respectivos valores reembolsados por este, com acréscimo de 2% (dois por cento) de multa, e juros de mora na base de 1,0% (um por cento) ao mês e de correção monetária pró-rata dia.

PARÁGRAFO QUARTO – O não pagamento dos encargos sobre a responsabilidade do **LOCATÁRIO** dará ensejo à propositura de ação de despejo por infrigência do contrato, sujeitando-se o **LOCATÁRIO** ainda, ao pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Oitava independentemente do tempo decorrido deste contrato, sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA:

Deverá o **LOCATÁRIO** entregar à **LOCADORA** toda e qualquer correspondência, intimação, documentos de cobrança de tributos, carnê de pagamento de prestações, encargos de condomínios, atas e convocações de assembléia do condomínio, ainda que dirigidas ao **LOCATÁRIO**. (Art. 23 inciso VII da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA QUINTA:

Durante o período de vigência deste contrato, o **LOCATÁRIO**, somente com prévia autorização por escrito da **LOCADORA**, poderá fazer obras no imóvel locado, ressalvando apenas as obras de conservação a que esteja obrigado por força de relação locatícia e de sua responsabilidade, obrigando-se, findo o contrato, a devolver o imóvel nas mesmas condições recebidas, além de manter a mesma cor da sua pintura.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As benfeitorias introduzidas, quaisquer que sejam, quer necessárias, úteis ou voluptuárias, serão incorporadas ao imóvel sem direito a indenização ou retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ficará responsável o **LOCATÁRIO** pelo pagamento de quaisquer multas resultantes de infrações previstas em regulamento do condomínio e/ou pelo não atendimento das exigências das autoridades competentes, originadas da execução de obras, modificações ou benfeitorias realizadas no imóvel durante o período locado.

CLÁUSULA SEXTA:

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, reservado ao **LOCATÁRIO** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que por ventura tiver direito.

CLÁUSULA SÉTIMA:

O **LOCATÁRIO**, obtendo pleno conhecimento do regulamento interno do Condomínio, obriga-se a cumpri-lo, assumindo igualmente a obrigação de fazê-lo por todos aqueles que direta ou indiretamente estiverem ligados ao imóvel locado. A infração de qualquer dos itens do presente contrato importa na sua rescisão. O mesmo acontecerá quando não cumprido os itens do Regulamento Interno do Edifício, ou suas disposições de Assembléia de Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Toda e qualquer infração realizada no condomínio que gerem multas condominiais serão de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que deverá ser paga mediante cobrança do condomínio.

CLÁUSULA OITAVA:

A **LOCADORA** não responderá em nenhum caso por quaisquer danos que venha a sofrer o **LOCATÁRIO** em razão de derramamento de líquido, água de rompimento de canos, chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, de casos fortuitos ou força maior.

CLÁUSULA NONA:

Quaisquer tolerâncias ou concessões da **LOCADORA** para com o **LOCATÁRIO**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA :

O **LOCATÁRIO** não terá o direito de reter o pagamento do aluguel ou outra quantia devida à **LOCADORA**, sob alegação de não terem sido atendidas as exigências por ventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para fim **RESIDENCIAL**, ficando o **LOCATÁRIO** proibido de mudar a destinação, ceder ou transferir a locação, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual, possibilitando á **LOCADORA** requerer a rescisão da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos, nem cortar árvores por acaso existentes, sob pena de o **LOCATÁRIO** tornar-se responsável pelas perdas e danos que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

O **LOCATÁRIO** declara expressamente que examinou o imóvel locado e este se encontra em plenas condições de uso, gozo e habitabilidade em todas as dependências, conforme **Termo de Vistoria Inicial** assinado pelas partes, que fará parte integrante do presente contrato. Obriga-se a partir daí a zelar pelo que nele contiver, e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações de estragos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as decorrentes de entupimento e obstrução na rede de

esgoto e água pluvial, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato, tal qual consignado no aludido termo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Havendo divergência nas vistorias de entrega e recebimento do imóvel, o **LOCATÁRIO** autoriza a **LOCADORA** a efetuar consertos, pintura, colocação de vidros, etc, e exigir a cobrança tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão-de-obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão-de-obra.

PARÁGRAFO SEGUNDO – É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, desde que atenta ao disposto no Art. 23, inciso IX da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Em caso de venda do imóvel, o **LOCATÁRIO** terá direito de preferência previsto na Lei 8.245/91. Não se manifestando no prazo de 30 (trinta) dias, será considerado como não interessado. Não efetuando a compra do imóvel, o **LOCATÁRIO** autoriza a **LOCADORA** a fixar placas no imóvel anunciando a venda do mesmo, bem como a mostrar o imóvel a futuros pretendentes, desde que acompanhados do corretor credenciado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

O prazo estabelecido no item 04 do Quadro Resumo poderá ser reduzido para **12 (doze)** ou **24 (vinte e quatro)** meses mediante comunicação por escrito do **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias, dos prazos anteriormente estipulados.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Fica estipulada a multa no valor referente a **03 (três)** meses de aluguéis vigente na data de ocorrência, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, caso haja infração às cláusulas deste contrato, facultando-se à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO– As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, serão por ele pagas a parte, não se incluindo na multa acima estipulada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, a depositar, a título de garantia, caução, equivalente a 3 (três) meses de aluguel. O depósito será feito em conta-poupança, em nome da **LOCADORA**, a ser aberta no primeiro dia útil subsequente a assinatura do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor da caução será usado em quaisquer hipóteses em que se fizerem necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**. Caso que, sendo aplicado tal numerário imediatamente será repostos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Não haverá necessidade de nenhuma espécie de formalidade judicial ou extrajudicial para retirada do valor depositado a título de garantia para liquidar eventual inadimplência do **LOCATÁRIO**, sendo necessário apenas que este deixe de cumprir as suas obrigações por mais de 30 (trinta) dias após o vencimento das mesmas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de descumprimento ao estipulado na Cláusula Décima Quinta, após findo ou rescindido o contrato, será também descontado da quantia depositada pelo **LOCATÁRIO** o valor

necessário para a restauração do imóvel, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO – Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observado o cumprimento integral das obrigações estipuladas neste contrato, a **LOCADORA** devolverá ao **LOCATÁRIO** o montante depositado com os rendimentos que foram apurados na conta poupança.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Todo e qualquer atendimento ao **LOCATÁRIO** será efetuado, única e exclusivamente, pela procuradora da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Os contratantes elegem o foro da Comarca de Aracaju, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato.

E por assim estarem justos e acertados, firmam o presente instrumento em **02** (duas) vias, todas de igual teor e valor e para um mesmo fim na presença de duas testemunhas idôneas que a todo ato presenciaram, do princípio ao final.

Aracaju / SE, de _____ de 2007.

LOCATÁRIO

CÔNJUGE

LOCADORA

TESTEMUNHAS

1º _____

2º _____