

CONTRATO DE LOCAÇÃO No PASTA

São partes neste instrumento de locação:

A) - De um lado como **LOCADOR(A)**, assim doravante designado o(a) Sr(a). PROP1, neste ato representado por sua bastante procuradora IMOBILIÁRIA GASPAR GUARAPUAVA LTDA - EPP., portadora do CNPJ n.º 81.043.101/0001-41, representada por sua Sócia-Gerente LUCÍ MÉRI CABRAL BAHLS, brasileira, casada, portadora do RG n.º 954.059 e do CPF n.º 399.870.949-53 com escritório à Rua Padre Chagas n.º 3636, Centro, na Cidade de Guarapuava - PR.

B) - De outro lado como **LOCATÁRIO(A)**, assim doravante designado o(a) Sr(a). LOCAT, ajustam e contratam mediante as seguintes Cláusulas:

C) - O(A) **LOCADOR(A)** na qualidade de proprietário(a) do imóvel TIPO situado à ENDER, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis CART, Matrícula MATR, de DATA, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o dá em locação ao(a) **LOCATÁRIO(A)** que por seu turno o recebe mediante as Cláusulas e Condições seguintes, mutuamente aceitas e outorgadas:

1ª. - O prazo do presente Contrato é de PRAZO, a começar em INICIO e a terminar em TERMINO, data em que o(a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, independente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de ação de despejo e a responder pelas perdas e danos que causar, podendo o(a) **LOCADOR(A)** requerer a citação do(a) **LOCATÁRIO(A)** via postal. Respondendo ainda o(a) **LOCATÁRIO(A)** pelas perdas e danos decorrentes do Contrato. A não comunicação no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do término do Contrato, do interesse de renová-lo ou não, implicará na sua prorrogação.

2ª. - O aluguel mensal livremente estipulado pelas partes, neste ato é de ALUGUEL, com reajuste REAJ, pelo índice IGP-M(IGBE) acumulado no período, ou outro que legalmente substituí-lo.

Parágrafo Primeiro - Desde que o aluguel convencionado na Cláusula 2ª. seja pago até o dia CAREN do mês vencido, o(a) **LOCATÁRIO(A)** gozará de um Desconto de DESCONT.

Parágrafo Segundo - O pagamento do aluguel mencionado no "CAPUT" desta Cláusula deverá ser efetuado junto ao Escritório da Procuradora do(a) **LOCADOR(A)**, ou mediante Depósito Bancário com comprovação desse junto a Procuradora no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, após o pagamento, sendo o comprovante de depósito válido como recibo de pagamento.

3ª. - Todos impostos inclusive o predial e taxas, assim como o consumo de água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, seguro, taxa de condomínio (na sua totalidade, inclusive as taxas extras), etc., que houver durante a vigência deste Contrato, e mesmo depois de seu vencimento, bem como todos os aumentos de prêmios de seguro após o término do prazo estipulado na Cláusula 1ª. correrão por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)** e serão incluídos no recibo de aluguel para efeito de cobrança.

Parágrafo Único - O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara 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 quaisquer circunstâncias nas épocas certas, principalmente os encargos "CAPUT" supra, comprometendo-se a apresentar os recibos de que alegar ter pago sempre que lhe for solicitado.

4ª. - O(A) **LOCATÁRIO(A)** recebendo, como de fato recebe no ato da assinatura deste instrumento de Contrato, as dependências do imóvel locado em perfeitas condições, instalações, aparelhos sanitários e elétricos na mais perfeita ordem e nas mesmas condições os seus trincos e fechaduras, portas e janelas com todos os seus vidros e demais pertences, pias e demais acessórios; obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a manter tudo como recebe a sua própria custa, de modo a tudo restituir na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene, e funcionamento, quando findo ou rescindido este Contrato sem que isto dependa de qualquer conserto, reparo ou pintura, conforme RELATÓRIO DE VISTORIA em anexo.

Parágrafo Único - O(A) **LOCATÁRIO(A)** se responsabiliza em tomar todas as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparos, ficando o(a) **LOCADOR(A)** ou a firma procuradora, desobrigada em tomar quaisquer providências neste sentido.



5ª. - Havendo regulamento especial para o imóvel imposto pela administração, ou por convenção condominial o(a) **LOCATÁRIO(A)**, obriga-se a observá-lo e cumpri-lo integralmente como mais uma Cláusula neste Contrato do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)** infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e respeito aos direitos de seus vizinhos.

6ª. - Não é permitida a transferência deste Contrato, nem a sublocação, o empréstimo do imóvel no todo ou em partes sem o pleno consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, e no caso deste ser dado, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá providenciar devida e oportunamente, junto a seus ocupantes afim de que o imóvel seja desimpedido ao findar a locação. Entende-se como sublocação, ou empréstimo e a transferência não autorizados pelo(a) **LOCADOR(A)** qualquer alteração que venha a ser feita na firma ou Contrato Social do(a) **LOCATÁRIO(A)**, a transferência do(a) **LOCATÁRIO(A)** sem prévia autorização do(a) **LOCADOR(A)** é considerada infração contratual dando ensejo à rescisão do Contrato. O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a usar o imóvel objeto do presente Contrato, exclusivamente para uso RESCOM.

7ª. - O(A) **LOCATÁRIO(A)** deverá satisfazer a sua própria custa, todas as exigências das autoridades federais, estaduais, autárquicas e municipais, sem direito de qualquer indenização pelas obras que executar, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, ficando em seu encargo todas as reparações de estragos que não provenham naturalmente do tempo ou do uso, sem direito de exigir reembolso ou exercer retenção.

Parágrafo Único - As benfeitorias voluntárias, que o(a) **LOCATÁRIO(A)** entenda fazê-las só serão reconhecidas como tal, mediante autorização expressa por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, ou quem o(a) represente legalmente.

8ª. - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o(a) **LOCADOR(A)** desobrigado por todas as Cláusulas deste Contrato, ressalvando ao(a) **LOCATÁRIO(A)** somente o direito de haver do poder desapropriante à indenização a que por ventura tiver direito.

9ª. - No caso de morte, falência, insolvência ou nos casos de residência para outro município, do(a) **FIADOR(A)** que assina o presente Contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)** será obrigado dentro de 30 (trinta) dias a contar do evento, a dar-lhe substituto idôneo a jus do(a) **LOCADOR(A)** sob pena de considerar rescindido o presente Contrato e promover o imediato despejo por infração contratual, ficando o(a) **LOCATÁRIO(A)** sujeito as condições legais.

10ª. - Assinam também o presente Contrato juntamente com o(a) **LOCATÁRIO(A)**, responsabilizando-se solidariamente por todas as obrigações deste, na qualidade de **FIADOR(A)**, o(a) Sr(a). **FIADOR1**, cuja responsabilidade perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, renunciando expressamente, ao benefício de ordem previsto no Artigo 828, bem como a faculdade que lhe é assegurada pelo Artigo 827, ambos do Código Civil Brasileiro. O(A) **FIADOR(A)**, tem plena ciência no ato da assinatura deste, que o Contrato de Locação poderá ser prorrogado automaticamente por igual período, e que em ocorrendo tal hipótese, permanecerá responsável solidário. Em caso contrário, se obriga a comunicar o(a) **LOCADOR(A)** por escrito com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

11ª. - No caso do imóvel ser posto a venda, o(a) **LOCATÁRIO(A)** não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo portanto fixar o respectivo horário para que as visitas se realizem, as quais não poderão ser inferior a oito horas e não ultrapassarem as vinte e uma horas.

12ª. - O(A) **LOCATÁRIO(A)** não poderá abandonar o imóvel, salvo se procedido à vistoria judicial e for constatada a ruína.

13ª. - Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** avendo prazo estipulado a duração do Contrato, antes do vencimento não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)** devolvê-lo ao(a) **LOCADOR(A)**, a não ser pagando proporcionalmente a multa prevista na Cláusula 15o (Artigo 571 do Código Civil Brasileiro).

14ª. - DISPOSIÇÕES GERAIS:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** E **FIADOR(A)**, DESDE JÁ OUTORGAM AMPLOS, GERAIS E ILIMITADOS PODERES A PROCURADORA CONSTITUÍDA NESTE CONTRATO, PARA SACAR LETRA DE CÂMBIO, DUPLICATAS OU NOTAS PROMISSÓRIAS, LEVANDO-AS A PROTESTO OU A EXECUÇÃO CONTRA O(A) **LOCATÁRIO(A)** E **FIADOR(A)**, COM OS VALORES EM ATRAZO DOS ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS. O PROTESTO CARACTERIZARÁ A MORA PARA OS FINS LEGAIS.

O(A) **LOCATÁRIO(A)**, QUANDO DA ENTREGA DAS CHAVES, FICA OBRIGADO A APRESENTAR OS COMPROVANTES DE LUZ, ÁGUA, IPTU E OUTROS, DE TODO O PERÍODO DA LOCAÇÃO. A NÃO APRESENTAÇÃO DESTES ACARRETERÁ NA COBRANÇA DOS MESMOS EM TEMPO INDETERMINADO, REFERENTE DESPESAS DECORRENTES NO PERÍODO EM QUE O(A) INQUILINO(A) PERMANECER NO REFERIDO IMÓVEL.



IMOBILIÁRIA
GASPAR
CRECI - J-2155

FICA CONTRATADO QUE NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DO ALUGUEL DEVIDO, BEM COMO DAS TAXAS CONDOMINIAIS RESPECTIVAS À UNIDADE LOCADA, O(A) **LOCATÁRIO(A)** SOFRERÁ A INTERRUPÇÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA E GÁS ENCANADO, CUJAS LIGAÇÕES ÀS UNIDADES SÃO FEITAS DE FORMA INDEPENDENTE DAS DEMAIS UNIDADES. A SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO SOMENTE SERÁ REESTABELECIDADA COM O PAGAMENTO DE TODOS OS ENCARGOS CONDOMINIAIS DEVIDOS AO(A) **LOCADOR(A)**.

NO CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS CONVENCIONADOS, O(A) **LOCATÁRIO(A)** PAGARÁ OS ACRÉCIMOS DE JURO DE MORA DE 01% (HUM POR CENTO) AO MÊS, E SENDO O ATRASO SUPERIOR A 30 (TRINTA) DIAS, FICARÁ SUJEITO A CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE DO INPC OU OUTRO QUE VIER A SUBSTITUÍ-LO, ALÉM DA MULTA DE 02% (DOIS POR CENTO).

O VALOR DO ALUGUEL, ENCARGOS FINANCEIROS, ÍNDICES DE REAJUSTES, BEM COMO TODAS AS DISPOSIÇÕES DESTE CONTRATO, FORAM CONTRATADAS PELAS PARTES E PELOS(AS) **FIADORES(AS)** DE COMUM ACORDO, QUE LERAM ANTES DA ASSINATURA DO CONTRATO E SE COMPROMETERAM A BEM E FIELMENTE CUMPRÍ-LO.

EM CASO DE INFRAÇÃO A QUALQUER DAS CLÁUSULAS DO PRESENTE CONTRATO, SUJEITARÁ A PARTE INFRATORA NA MULTA DE 10% (dez por cento) SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO.

CASO O IMÓVEL SEJA LOCADO COM A FINALIDADE "COMERCIAL", FICA O(A) **LOCADOR(A)** E SUA PROCURADORA ISENTOS DA RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO AO "ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO", CABENDO A MESMA AO(A) **LOCATÁRIO(A)**.

15a. - Fica desde já eleito o Foro desta Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, que é o da localização do Imóvel para todas as questões ou incidentes que surgirem com fundamento neste Contrato. Renunciam as partes contratantes, qualquer Foro do domicílio atual ou futuro.

E por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as Cláusulas e condições estipuladas assinam este instrumento particular em 02 (duas) vias de igual teor e forma para os mesmos efeitos legais, como de direito.

GUARAPUAVA-PR, DIA MÊS, ANO.

LOCADOR(A) : _____

LOCATÁRIO(A): _____ CÔNJUGE: _____

FIADOR(A) : _____ CÔNJUGE: _____

FIADOR(A) : _____ CÔNJUGE: _____

TESTEMUNHAS: 1ª. _____ 2ª. _____

TERMO DE FIANÇA

De acordo com o Artigo 818 do Código Civil Brasileiro, pelo presente, para todos os efeitos legais e de direitos, declaro responsabilizar-me como **FIADOR(A)** e principal pagador(a) do(a) Sr(a). LOCAT, referente imóvel TIPO situado à ENDER pelos aluguéis que forem devidos e demais obrigações contratuais. Responsabilizando-me ainda por todas as Cláusulas do referido Contrato.

Sendo que minha responsabilidade perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, independente de prazo de locação, sem que isto dependa de aviso ou notificação.

Outrossim me responsabilizo pelas custas e honorários advocatícios a que vier a ser condenado o(a) **LOCATÁRIO(A)**, em ação de despejo que eventualmente lhe venha a ser proposta por falta de pagamento de aluguéis, ainda que não seja também citado(a) para acompanhar a ação. Renuncio expressamente ao benefício de ordem previsto no Artigo 828, bem como a faculdade que me é assegurada pelo Artigo 827 ambos do Código Civil Brasileiro.

Para que produza efeitos legais, vai esta por mim assinada e também por meu cônjuge, que está expressamente de acordo nos termos do Artigo 1.647, § III do Código Civil Brasileiro.

GUARAPUAVA-PR, DIA MÊS -ANO.

FIADOR(A) : _____

FIADOR(A) : _____

CÔNJUGE: _____

TESTEMUNHAS: 1ª. _____ 2ª. _____

RENUNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O(A) infra-assinado(a), Sr(a). LOCAT, por esta e melhor forma de direito, renuncia ao direito de preferência na compra do imóvel TIPO que ocupa na qualidade de **LOCATÁRIO(A)**, localizado à ENDER, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis CART, sob a Matrícula MATR, de DATA, de propriedade do(a) Sr(a). PROP1, deixando-o livre para realização de qualquer negócio com terceiros pelo preço e condições que convier e prometendo desocupá-lo dentro do prazo de _____ (_____) dias a contar desta data, independente do prazo fixado no Contrato de locação, renunciando, conseqüentemente, as multas ou indenizações presentes ou futuras.

GUARAPUAVA-PR, ___ de _____ de _____.

LOCATÁRIO(A): _____ CÔNJUGE: _____

TESTEMUNHAS: 1ª. _____ 2ª. _____

SR(A). FIADOR(A)

Conforme Cláusula 10a do Contrato de Locação: **"A SUA RESPONSABILIDADE COMO FIADOR(A) PERDURARÁ ATÉ A ENTREGA REAL E EFETIVA DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO, INDEPENDENTE DE PRAZO FIXADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, RENUNCIANDO EXPRESSAMENTE, AO BENEFÍCIO DE ORDEM PREVISTO NO ARTIGO 828, BEM COMO A FACULDADE QUE LHE É ASSEGURADA PELO ARTIGO 827, AMBOS DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO."**

Sendo assim V. Sa. fica ciente de sua obrigação Contratual.

GUARAPUAVA-PR, DIA MÊS - ANO.

FIADOR(A): _____ CÔNJUGE: _____

FIADOR(A): _____ CÔNJUGE: _____

FIADOR(A): _____ CÔNJUGE: _____



IMOBILIÁRIA
GASPAR
CRECI - J-2155

SR(A). LOCATÁRIO(A)

Retire seu Carnê de "IPTU" na Prefeitura Municipal de Guarapuava e efetue os pagamentos em dia.

"ESTA RESPONSABILIDADE É SUA".

GUARAPUAVA-PR, DIA - MÊS - ANO.

De Acordo: _____ CÔNJUGE: _____
NOMELOC



IMOBILIÁRIA
GASPAR
CRECI - J-2155

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento particular de contrato de prestação de serviços, de um lado, o Sr.:

CONTRATANTE: NOME LOCATÁRIO

End.:

Bairro:

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

RG: CPF/CNPJ:

Cidade: Estado.:

e, de outro lado a empresa:

CONTRATADO: IMOBILIÁRIA GASPAR GUARAPUAVA LTDA - EPP.

CNPJ: 81.043.101/0001-41

End.: Rua Padre Chagas, 3636 Bairro: Centro

Cidade: Guarapuava Estado: PR

de comum acordo, decidem o que abaixo segue:

1º - DO OBJETO:

1.1. A CONTRATADA dedica-se à intermediação de vendas e locações de imóveis, dispondo de um acervo próprio e de corretores aptos a localizar imóveis com as características almejadas pelos clientes.

1.2. Assim, a CONTRATANTE contrata os serviços da CONTRATADA, com o fito de lhe ser apresentados imóveis com as mínimas características a seguir alinhadas: .

2º - DA REMUNERAÇÃO DEVIDA À CONTRATADA:

2.1. Pela execução dos serviços ora contratados, a CONTRATADA fará jus a uma remuneração no importe de R\$ 80,00 (oitenta reais), sendo que o pagamento será efetuado no momento da assinatura deste.

3º - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

3.1. A CONTRATADA empreenderá todos os esforços para a apresentação de imóveis consoante as características mínimas exigidas pelo CONTRATANTE, contudo, caso não haja disponibilidade, o valor acima fixado será devido da mesma forma, sem direito a qualquer reembolso do valor pago.

3.2. Apresentado o imóvel e havendo interesse em locar ou adquirir, contrato específico será elaborado, quando então os valores inerentes à prestação do serviço serão pactuados, não compensando-se a importância paga através deste.

3.3. Fica eleito o foro da Comarca de Guarapuava/Pr., com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer ação fundada neste instrumento.

Estando, assim, justos e contratados, firmam o presente contrato na presença de duas testemunhas instrumentárias, e em duas vias de igual teor, data e forma para que produzam os efeitos legais.

Guarapuava, DIA – MÊS – ANO.

CONTRATANTE

CONTRATADO

Testemunhas: _____

Nome:

Nome:

RG:

RG: