****

**LOCADORA** - XXXXXXXXXXXXXX, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade nº 00000000000-SDS-PE, inscrita no CPF/MF nº 0000000000000, residente e domiciliada nesta Capital, com endereço na Rua São Salgado, nº 000, ap 00000, em Boa Viagem.

**LOCATÁRIOS** – **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, advogado, portador da cédula de identidade nº 00.000 OAB-PR, inscrito no CPF/MF nº 000.000.000-00, portador da cédula de identidade civil nº 0000000000-SESP/AL e sua esposa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CPF/MF n 000.000.000-00, portadora da cédula de identidade nº 00000000000 SSP-PR, ambos brasileiros, casados entre si, com endereço na Avenida João Minuando, nº 0000, ap 000, em Curitiba-PR.

**OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO** – O(s) imóvel(eis) objeto desta locação é **o APARTAMENTO 000 do EDIFÍCIO São Salvador, na Rua da Properidade, nº 1.000, no bairro de Boa Viagem, Recife, Pernambuco**, o qual os LOCATÁRIOS obrigam-se a usar exclusivamente para fins **residenciais**.

**PRAZO** – O prazo desta locação é de 30 **(TRINTA)** meses, com início de prazo em **10 de março de 2023** e término do prazo em **09 de setembro de 2026.**

**VALOR DO ALUGUEL E LOCAL DE PAGAMENTO** – O valor mensal do aluguel, livremente ajustado pelas partes, é **R$.0.000,00 (xxxxxxxx reais)**, exigível no dia 10 **(dez)** de cada mês; vencendo-se o primeiro aluguel em **10 de abril de 2023**; os LOCATÁRIOS, neste ato, obrigam-se a pagar os alugueis diretamente na conta corrente nº 00000000000, agência 0000000, Banco Santander S/A., em favor da LOCADORA ou em outra conta bancária que, futuramente, ela vier a indicar.

**REAJUSTE(S) DO ALUGUEL** – Para o primeiro período da locação, o valor ajustado é **R$.66.000,00 (sessenta e seis mil reais)** reajustável automaticamente, após cada **menor período admitido por lei**, tomando-se como base para cálculo do reajustamento a variação do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas ou, na sua falta, a do IPC/FGV – Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getúlio Vargas, ou ainda por **acordo** entre as partes, para reconduzir o aluguel ao **justo valor de mercado**.

**MULTA CONVENCIONAL** – Para os fins previstos na CLÁUSULA 13, fica estipulada e aceita pelas partes a multa convencional de **R$.00.000,00 (dezesseis mil e quinhentos reais)**, equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da infração, devidamente corrigido monetariamente.

**JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA** – Qualquer atraso no pagamento, porventura verificado, caracterizará a mora do/a(s) LOCATÁRIO/A(S), sujeitando-o/a(s) ao pagamento de juros legais e, se o atraso for superior a 30(trinta) dias, ficará ainda sujeito(a) à correção monetária, incorrendo ****também em grave infração contratual, sujeitando-o/a(s) a todas as penalidades previstas neste contrato e na legislação pertinente à matéria.

****

1) – A LOCADORA e os LOCATÁRIOS têm entre si justa e contratada a presente locação, que se rege pela Legislação que disciplina a locação de prédio urbano (Lei do Inquilinato) e, notadamente, pelos termos do presente Contrato, que **obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.**

2) – Vencido o prazo da locação, ou se a locação vier a ser rescindida, os LOCATÁRIOS se obrigam a restituir o imóvel ora locado, completamente limpo, pintado (por dentro e por fora), vago e desocupado e no estado em que o receberam, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, independentemente de qualquer notificação, aviso, medida ou formalidade da LOCADORA.

2.1 – A seu exclusivo critério a LOCADORA poderá aceitar o encargo de promover a pintura do imóvel, mediante o pagamento pelo/a(s) LOCATÁRIO/A(S) de uma importância equivalente a 1 (um) mês do aluguel vigente à época.

2.2 – A responsabilidade do/a(s) LOCATÁRIO/A(S) somente será considerada plenamente satisfeita quando o/a(s) LOCADOR/A(S) aceitar(em) a devolução das chaves do imóvel, acompanhadas da prova de quitação das contas de consumo de energia elétrica, de água (quando for o caso). Por ocasião da aceitação das chaves, o/a(s)LOCADOR/A(S) formalizará(ão) o ato, por escrito.

3) – O aluguel mensal, livremente ajustado pelas partes, é aquele indicado na primeira página deste Contrato, ficando também a cargo dos LOCATÁRIOS o pagamento da totalidade dos demais encargos contratuais.

3.1 – O aluguel mensal sofrerá reajustes periódicos, os quais serão feitos nos prazos e da forma indicada na primeira página, tomando-se por base, para efeito de cálculo das devidas correções, o preço e valor correspondente ao aluguel vigente.

3.2 – As partes concordam expressamente que as correções previstas acima sejam de automática aplicação, tornando-se dispensáveis quaisquer comunicações, notificações, ou interpelações ao/à(s) LOCATÁRIO/A(S).

4) – No prazo desta locação e no da sua eventual prorrogação, ficará a cargo exclusivo dos LOCATÁRIOS o pagamento mensal dos alugueis e encargos de força de luz.

5) – O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) declara(am) neste ato, haver vistoriado o(s) imóvel(eis) objeto desta locação e constatado encontrar(em)-se ele(s) em perfeito estado de conservação e limpeza, com aparelhos sanitários, instalações de água, de eletricidade, esgoto, gás e telefone, as vidraças, chaves, torneiras, pias, ralos e demais acessórios, tudo em condições de perfeito funcionamento e uso.

****
5.1 – Obriga(am)-se o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) a conservar em perfeita ordem o(s) imóvel(eis) ora recebido(s) em locação, nas condições em que o(s) recebe(em), bem como todos os seus ****acessórios, e a realizar às suas expensas todas as obras necessárias a essa perfeita conservação, correndo por conta do/a(s) LOCADOR/A(S), exclusivamente, aquelas que importarem na segurança estrutural do(s) imóvel(eis).

5.2 – **Todos os estragos porventura verificados no(s) imóvel(eis), deverão ser reparados pelo/a(s) LOCATÁRIO/A(S), ficando ele/a(s) responsável(eis) pelo pagamento dos alugueis e de todos os encargos, devidamente corrigidos monetariamente, enquanto estiverem sendo efetuados tais reparos e até sua total conclusão**.

6) – Para toda e qualquer benfeitoria a ser introduzida no(s) imóvel(eis) ou em suas instalações, quer internas como externas, **faz-se necessária a prévia autorização do/a(s) LOCADOR/A(S), por escrito**.

6.1 – O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) não terá(ão) direito, seja a que pretexto for, à qualquer indenização, nem mesmo à retenção do(s) imóvel(eis), por eventuais benfeitorias nele(s) realizadas, ainda que tenham o caráter de necessárias e que tenham sido previamente autorizadas pelo/a(s) LOCADOR/A(S).

6.2 – Caso não convier ao/à(s) LOCADOR/A(S) a permanência no(s) imóvel(eis) de qualquer benfeitoria ou obra, ainda que haja sido autorizada, deverá(ão) o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) demoli-la e removê-la às suas custas.

7) – Por esta e na melhor forma de direito, o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) dá(ão) ao/à(s) LOCADOR/A(S) a faculdade de vistoriar o(s) imóvel(eis) ora locado(s). A locação poderá ser rescindida pelo/a(s) LOCADOR/A(S) se o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) recusar(em) ou impedir(em), por qualquer meio, a visita ou a vistoria do(s) imóvel(eis) pelo/a(s) LOCADOR/A(S) ou por pessoa outra devidamente credenciada por este/a(s).

7.1 – Se, feita a vistoria, for constatado qualquer dano no(s) imóvel(eis) ou em seus pertences, a LOCADORA notificará os LOCATÁRIOS para no prazo de 10 (dez) dias, proceder(em) os reparos e consertos necessários, correndo as despesas respectivas por conta dele/a(s) LOCATÁRIO/A(S), sob pena de se caracterizar grave infração contratual, motivando a rescisão da locação, através da competente ação de despejo.

7.2 – A locação também poderá ser rescindida, se o imóvel vier a ser exposto(s) à venda e os LOCATÁRIOS, por si ou por interposta pessoa, impedirem ou dificultarem a sua visitação por parte de eventuais compradores, no horário das 08:30 às 18:00 horas.

****8) – Não é permitida a cessão ou transferência deste Contrato, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, no todo em parte, ainda que gratuitamente, sem prévio consentimento da LOCADORA, por escrito, **não se presumindo o consentimento da LOCADORA pela simples demora em manifestar formalmente a sua posição**.

9) – Havendo regulamento especial para o(s) imóvel(eis) e/ou para os condomínios, imposto pela administração do edifício ou pelo condomínio, obriga(am)-se o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) a respeitá-lo integralmente, passando as respectivas disposições a constituir cláusulas deste contrato, por extensão jurídica, como se nele estivessem transcritas. **De qualquer forma, não poderá(ão) o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, notadamente no que se referir ao sossego e respeito aos seus vizinhos, sendo-lhe(s) ainda terminantemente proibida a prática no imóvel, de jogos de azar, leilões e/ou quaisquer eventuais atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.**

10) – O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) fica(am) obrigado/a(s) a, no curso da locação, satisfazer(em) a todas as intimações dos poderes públicos a que der(em) causa, as quais não motivarão a rescisão do presente contrato.

10.1 – Todas as multas a que o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) der(em) causa, serão por ele/a(s) pagas, ficando ainda responsável(eis) pelas multas e majorações de impostos, taxas e demais tributos a que der(em) causa pela retenção indevida dos avisos dos respectivos lançamentos.

11) – O/A(S) LOCADOR/A(S) não terá(ão) qualquer responsabilidade perante o/a(s) LOCATÁRIO/A(S), em caso de sinistro de qualquer natureza, notadamente desabamento do(s) imóvel(eis), incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas do(s) imóvel(eis).

12) – O/A(S) LOCADOR/A(S) e o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) obrigam-se a respeitar o presente Contrato tal qual se acha redigido, incorrendo o Contratante que infringir qualquer das suas cláusulas na multa convencional estipulada na primeira página deste Instrumento, independentemente de qualquer aviso, formalidade, notificação ou interpelação. Essa multa será devida e paga, proporcionalmente ao tempo restante da locação, inclusive no caso de o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) não manter(em) o(s) imóvel(eis) ora locado(s) em perfeito estado de conservação e limpeza.

13) – Os LOCATÁRIO/A(S), já devidamente qualificado/a(s) na primeira folha deste instrumento, declara(m)-se solidariamente responsável(eis) por todas as obrigações assumidas neste Contrato livre e espontaneamente, devendo sua responsabilidade, que se estende aos alugueis e suas majorações, multas contratuais, impostos, taxas, despesas de administração, seguros, custas processuais e honorários advocatícios em eventuais ações de despejo, mesmo que não cientificado/a(s) de tais procedimentos, e bem assim, a todos os demais encargos e responsabilidades desta locação, ir até a efetiva entrega das chaves, **e estas serem aceitas sem restrição pelo/a(s) LOCADOR/A(S), mediante recibo, mesmo depois de findo o prazo contratual.**

****14) – Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será cobrado em ação apropriada no foro desta Capital, correndo por conta da parte vencida todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais ****20% (vinte porcento) de honorários advocatícios, sendo certo que essa percentagem será reduzida para 10% (dez porcento) quando a responsabilidade for liquidado amigavelmente no escritório do(s) advogado(s) do/a(s) LOCADOR/A(S), independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o/a(s) LOCATÁRIO/A(S) se opor(em) ao pagamento de tal porcentagem, sob qualquer pretexto, desde que esteja(m) em atraso no pagamento do(s) aluguel(éis) e/ou demais encargos da locação, vencidos.

15) – **Qualquer atraso no pagamento de aluguel e/ou encargo desta locação sujeitará(ão) o/a(s) LOCATÁRIOIA(S) à MULTA MORATORIA de 10% (dez por cento), além dos juros legais de 1% (hum por cento) ao més ou fração de mês. E, se o atraso for igual ou superior a 30 (trinta) dias, ficará(ão) o/a(s) LOCATARIO/A(S) sujeito/a(s), também, à correção monetária devida; incorrendo ainda em grave Infração contratual, geradora da rescisão desta locação; sujeitando-o/a(s) às penalidades previstas em lei e, notadamente, às estipuladas e acordadas neste Contrato de Locação.**

16) – **OUTORGA DE PODERES** - O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) todos já devidamente qualificados - **nomeiam e constituem, neste ato, uns aos outros seus bastantes procuradores** para receber(em), uns pelos outros, qualquer um por quaisquer outros, intimações, citações iniciais, interpelações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais resultantes ou consequentes da presente locação, dispensando-se de logo, para tais fins, toda e qualquer formalidade; **obrigando-se, todos, a darem tudo por bom, firme e valioso; outorga de poderes esta que fazem entre sí reciprocamente, em caráter irrevogável e irretratável**.

17) – Todas as despesas decorrentes deste Contrato, inclusive seu registro, serão da exclusiva e inteira responsabilidade do/a(s) LOCATÁRIO/A(S), **o/a(s) qual(ais) declara(m) que, nesta data, recebeu(ram) as chaves e toma(m) posse do(s) imóvel(eis), obrigando-se a usá-lo(s) única e exclusivamente para fins residenciais.**

1. – Havendo interesse do/a(s) LOCATÁRIO/A(S) em continuar com a locação do imóvel, **obriga(m)-se a manifestar seu interesse, por escrito, com até 30 dias de antecedência do término do prazo certo e determinado desta locação, para, mediante atualização dos seus dados cadastrais, se for também do interesse do/a(s) LOCADOR/A(S)**, elaborarmos novo instrumento de contrato, ficando pactuado e aceito que em vindo o/a(s) Locatário/a(s) a descumprir tal obrigação, sujeitar-se-á(ão) ao pagamento da multa convencionada na Cláusula 13 (treze), sem prejuízo do direito do/a(s) LOCADOR/A(S) de ingressar(em) em juízo com a competente ação de despejo por não mais convir a locação.
2. – Os alugueis deverão ser pagos mensalmente na conta corrente indicada pela LOCADORA, ou na falta dela, no seu endereço residencial constante na primeira folha deste contrato.
3. ****– O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) obriga(m)-se transferir e a manter em seu nome as contas de energia e de água , respectivamente, perante a Celpe e a Compesa, durante todo o prazo de locação, bem ****como, a transferi-las de volta para o nome do/a(s) LOCADOR/A(S) ao término da locação.

1. – **DA GARANTIA DA LOCAÇÃO**, obrigam-se os LOCATÁRIOS a depositar em favor da LOCADORA a quantia de R$ 11.000,00 (onze mil reais), equivalente a dois (02) meses de aluguel, a título de CAUÇÃO. Esse valor deverá ser devolvido no final da locação, corrigido monetariamente pela variação da caderneta de poupança, após abatidos eventuais estragos, danos ou avarias deixadas pelos LOCATÁRIOS.
2. – No valor dos alugueis estão inclusos os impostos e as taxas incidentes sobre o imóvel, notadamente, Imposto Predial e Territorial Urbano -IPTU e as taxas de ordinárias e extraordinárias do condomínio e a Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio - TPEI, cujos pagamentos ficarão sob a responsabilidade da LOCADORA, após o recebimento dos alugueis. (Taxa ordinária do condomínio: R$ 0.000,00; taxa de bombeiro R$ 00,00 e o valor mensal do IPTU R$ 000,00)

23) – **DO LAUDO DE VISTORIA** - O imóvel será entregue mobiliado e decorado. A vistoria ao imóvel será realizada no próximo dia 15 de março do fluente ano, segunda-feira à tarde, na presença da LOCADORA e dos LOCATÁRIOS, quando ambos formalizarão o Laudo de Vistoria, que ficará fazendo parte integrante deste contrato de locação, como se aqui, por inteiro, transcrito estivesse. Os locatários, no final da locação, deverão devolver o imóvel nas mesmas condições e com os móveis e utensílios nele existentes.

24) – As partes pactuam e aceitam que os reajustes dos valores dos aluguéis passem a ter a menor de todas as periodicidades que, futuramente, a Lei Inquilinária venha a permitir; e isso entrará em vigor tão logo a lei o permita, tornando-se dispensáveis todo e qualquer aviso, notificação ou formalidade judicial ou extrajudicial.

25) – O/A(S) LOCATÁRIO/A(S) e o/a(s) FIADOR/A(ES) confessa(m) que leu(ram), entendeu(ram) e aceita(m) o presente instrumento de contrato de locação, tal como se acha redigido, nada tendo a lhe opor ou a contraditar.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato em duas vias, numeradas de 1/5, na presença de 2 (duas) testemunhas, elegendo o foro da Comarca do Recife, Pernambuco, para dirimir qualquer eventual demanda oriunda desta Locação, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, inclusive o foro de domicilio

****

**** Recife/PE., 10 de março de 2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 LOCADORA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
LOCATÁRIA

Testemunhas:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome

****



**(R$ X.XXX,XX)**

**VENCIMENTO: 10 de ABRIL de 2023**

**IMÓVEL:** Apartamento nº XXX do Edifício XXXXXX, situado na Rua Baltazar Passos, nº XXX, em Boa Viagem, Recife-PE.

Recebi dos meus LOCATÁRIOS **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CPF/MF nº 000.000.000-00, e sua esposa XXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,** a quantia de **R$ 0.000,00 (cinco mil e quinhentos reais),** referente ao aluguel e demais encargos acessórios da locação (IPTU, Taxa de Bombeiro e de Condomínio). E deste valor pago e recebido, dou plena quitação.

Recife, 10 de abril de 2023

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Locadora

****