

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

PARTE LOCADORA: LUIZ ANTÔNIO RESENDE, brasileiro, casado, corretor de imóveis, Carteira de Identidade nº. M-3.456.403, inscrito no CPF sob o nº. 460.954.626-49 e sua esposa HELETANE CORRÊA DA SILVA RESENDE, brasileira, casada, Corretora de Imóveis, Carteira de Identidade nº. MG-15.666.943, inscrita no CPF sob o nº. 796.384.306-72, residentes e domiciliados na Av. Dona Clara nº 224, centro, Monte Carmelo MG, doravante denominado(s) simplesmente como parte **LOCADORA**, mesmo se tratando de masculino ou feminino, singular ou plural;

PARTE LOCATÁRIA: FABIANO DE CAMPOS NAVES, brasileiro, casado, Empresário, CPF 311.807.928-23, ID. 42437058 SSP/SP. e ALINE CRISTINA DOS SANTOS MENEZES NAVES, brasileira, CPF.080.876.976-69, ID. 570252581 SSP/SP, residente na Cidade Monte Carmelo/MG, doravante denominado (s) simplesmente como parte **LOCATÁRIA**, mesmo se tratando de masculino ou feminino, singular ou plural;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:

O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade da **LOCADORA**, na Rua Matusalém Cardoso n. 1005, Bairro Jardim dos Ipês, Cidade Monte Carmelo/MG, Matrícula 4.579. em cujo terreno encontra-se edificado uma casa térrea com as seguintes características; sala de estar, hall, sala de TV, sala de Jantar, três quartos sendo uma suíte, dois banheiro social, cozinha, varanda gourmet, área de serviço, garagem com jardim, com moveis planejado descrito no Termo de Vistoria.

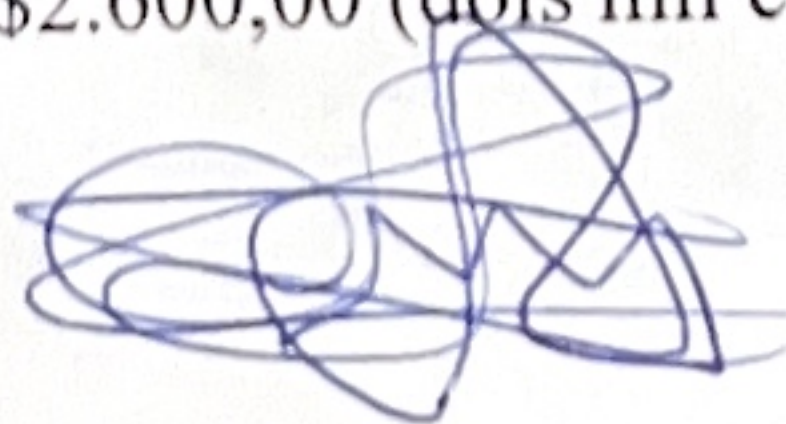
CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO:

O prazo para a presente locação terá validade de 36 (trinta e seis) meses a iniciar-se no dia 28/12/2024 término dia 28/12/2027, findo o referido prazo fica a **LOCATÁRIA** obrigada a devolver o imóvel, independente de aviso ou notificação, efetivando-se com a entrega das chaves.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **LOCATÁRIA** quando da devolução do imóvel antes do término contratual, deverá notificar a **LOCADORA** de sua intenção de renovação contratual, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias,

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO, REAJUSTE, PAGAMENTO E MULTA:

O aluguel mensal possui o valor R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) mensal.

 , Heletane C. S. Resende.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – e será reajustado anualmente ou no menor prazo pela lei permitido, aplicando o índice de correção IGPM ou qualquer índice que porventura venha a substituí-lo, tudo nos termos da legislação ora em vigor e acordado entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica desde já estabelecido, que se por ventura o índice escolhido tiver variação negativa, o valor do aluguel permanecerá inalterado sem sofrer redução, tendo em vista que o valor ajustado entre as partes fora o mínimo para o imóvel em questão. Concordam entre as partes desde já que a correção do aluguel pode ser negociada entre as partes, tudo nos termos da legislação ora em vigor.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O aluguel tem vencimento todo dia 28(vinte e oito) de cada mês, subsequente ao vencido, mesmo que ocorra em dia não útil, que será efetuado por moeda corrente do país, em conta bancaria da **LOCADORA HELETANE CORRÊA DA SILVA RESENDE**, Agencia: 3143, conta corrente: 10600, Sicoob Montecredi ou por PIX 796.384.306-79

PARÁGRAFO QUARTO - A prova de pagamento dos alugueis e de seus encargos se dará sempre através dos respectivos recibos ou comprovante de pagamento. Todos pagamentos de alugueres e de seus encargos, comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo.

PARÁGRAFO QUINTO - A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento até a data. Após o vencimento será acrescentada a multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do aluguel estipulado neste.

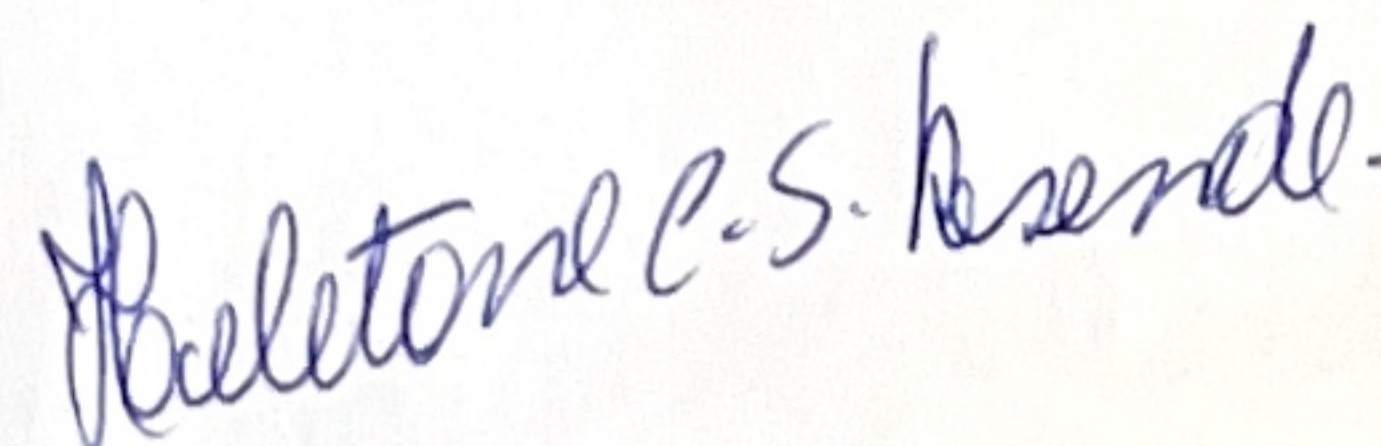
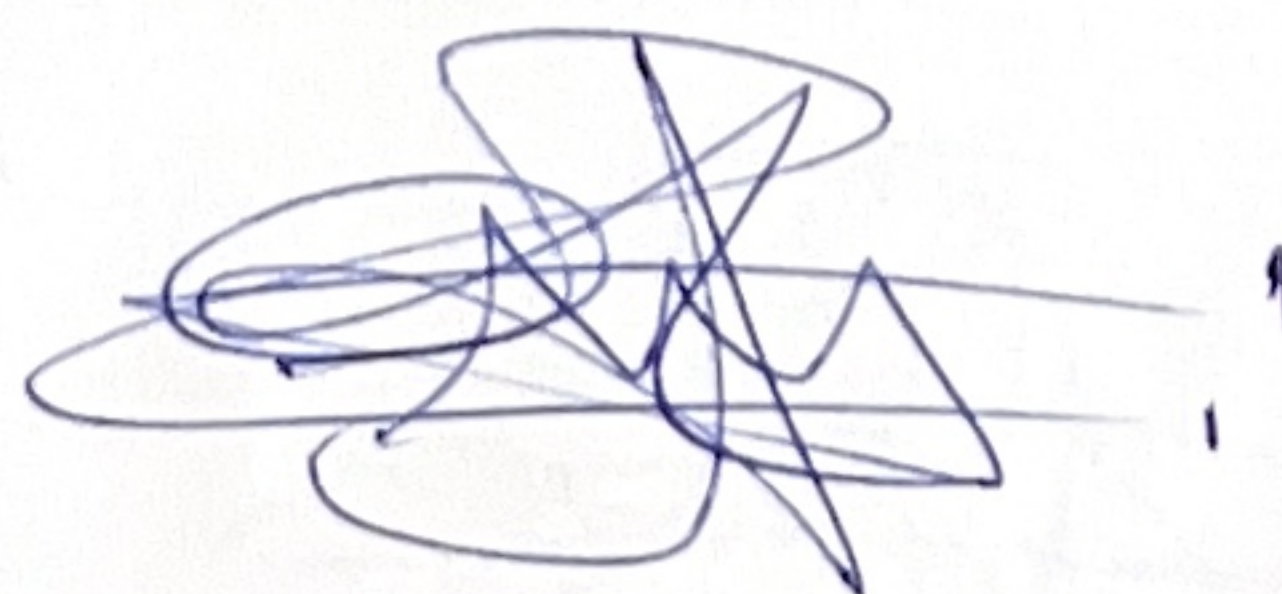
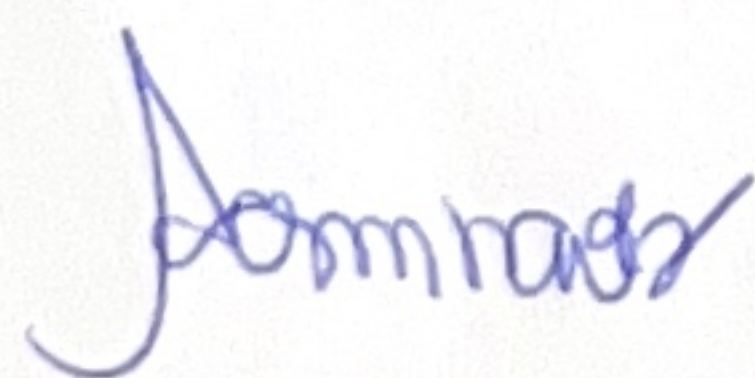
CLÁUSULA QUARTA – ENCARGOS, TRIBUTOS E SEGURO:

Além do aluguel mensal é de responsabilidade da **LOCATÁRIA** efetuar o pagamento do Imposto Predial ou Territorial Urbano (IPTU), diretamente as repartições arrecadadoras, na época própria, e nos termos da lei vigente, e qualquer taxa que incidir ou vier a incidir sobre o imóvel locado, incluindo-se ainda as contas de luz e água, durante todo o período da locação e até a efetiva devolução do imóvel, observando-se a atualização do valor e demais encargos fixados no contrato. Cabe ainda a parte **LOCATÁRIA**, satisfazer e cumprir todas as exigências, sanitárias ou de higiene referente ao imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – a **LOCATÁRIA** será responsável pela transferência de titularidade da energia elétrica e água na entrada bem como na saída do imóvel locado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Seguro contra Incêndio anual do imóvel locado, fica a cargo da **LOCADORA** a contratação da apólice e pagamento do mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - todos os avisos, comunicações, circulares, intimações endereçados a **LOCADORA**, pelo Poder Público, deverão ser imediatamente entregues A **LOCADORA**, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA**, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possa ser exigido do destinatário.



CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO E SUBLOCAÇÃO:

A parte **LOCATÁRIA** dará ao imóvel objeto da presente locação a finalidade única para FINS RESIDENCIAIS do mesmo e sua família dependente, não podendo a parte **LOCATÁRIA** transferir este CONTRATO nem emprestar, ceder, sublocar total ou parcialmente o imóvel, sem a anuência expressa e por escrito da parte **LOCADORA**, nem ser utilizado para outros fins, sob pena de incorrer na cláusula penal e rescisão contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DEVERES:

A **LOCADORA** não responderá por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel pertencentes a **LOCATÁRIA** ou a terceiros, cabendo a **LOCATÁRIA** o dever de vigilância e proteção, bem como mudar o segredo das fechaduras do imóvel se assim o desejar. Ainda, também não será responsabilizado a **LOCADORA** em caso de furto, roubo ou perda de acessórios, benfeitorias ou danos causados no imóvel, quer por ação humana ou da natureza, devendo a **LOCATÁRIA** restabelecer imediatamente o imóvel à situação que lhe foi locado.

CLÁUSULA SETIMA – NOTIFICAÇÃO DE VENDA DO IMÓVEL:

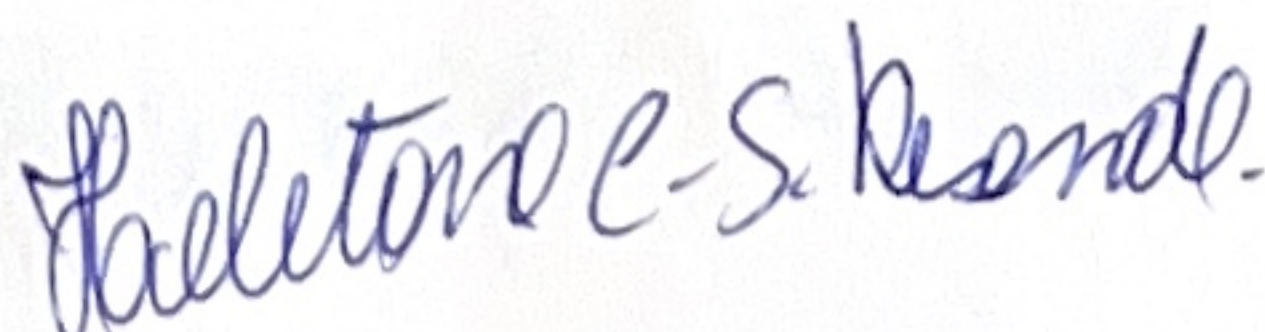
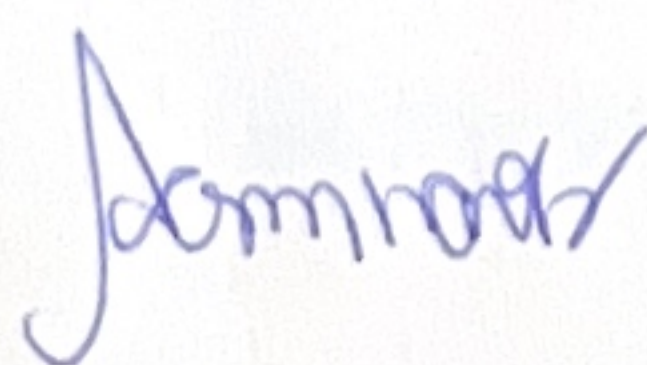
Caso os **LOCADORA** queiram vender o imóvel, deveram notificar a **LOCATÁRIA** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo, que esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **LOCATÁRIA**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA – VISTORIA PROGRAMADA:

É assegurado a **LOCADORA**, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel locado sempre que julgar conveniente, estabelecendo de comum acordo com a **LOCATÁRIA** o dia e hora da semana. Avisando a **LOCATÁRIA**, via WhatsApp com 5 (cinco) dias de antecedência.

CLÁUSULA NONA – BENFEITORIA:

É Vetado a **LOCATÁRIA**, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias, alterações ou construção sem prévio consentimento da **LOCADORA**, a qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias de natureza necessárias, mediante solicitação da **LOCATÁRIA**. Em consequência, não terá a **LOCATÁRIA** nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias que, infringindo este contrato, venha efetuar, sem a referida autorização prévia, ficando as mesmas incorporadas ao imóvel ou obrigado a levantá-las se assim optar a **LOCADORA**.



CLÁUSULA DÉCIMA - ENTREGA DO IMÓVEL E CONSERVAÇÃO:

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja com instalações elétricas, hidráulicas e encanamentos, tudo limpo e funcionando, acessórios, espelhos, móveis planejado, ar condicionados, cortinas limpas; portas, janelas, portão, com fechaduras e chaves em perfeitas condições de funcionamento, o imóvel foi pintado para locação devendo entregar pintado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – É vedado a fixação de pregos nas paredes, pisos, granitos, revestimentos de forma a causar danos ao imóvel e em especial as tubulações hidráulicas e elétricas, igualmente vedado a fixação em portas, janelas, móveis planejados, eletrodomésticos, bem como nas partes internas e externas do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Sendo o imóvel mobiliado, a **LOCATÁRIA** se obriga a cuidar e conservar os bens móveis planejados, acessórios e eletrodomésticos, bem como dar as devidas manutenções e conservações necessárias. Em caso de danos parcial ou total, perda furto ou roubo, deverá proceder integral reparo ou a substituição por iguais ou da mesma marca ou qualidade de forma a devolver o imóvel e acessórios tal como fora locado e constante do termo de vistoria.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Cessada a locação por qualquer motivo, mesmo que a **LOCATÁRIA** tenha desocupado o imóvel, restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, a restituição do imóvel se concluirá depois de satisfeitas ou atendidas, pela **LOCATÁRIA** todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, multas contratuais que forem apuradas, bem como e somente após serem executados os reparos geral de acordo com o Termo de vistoria. A contagem do aluguel e encargos, somente será interrompida, quando a **LOCADORA** receber as chaves do imóvel locado, que ocorrerá após vistoria regular que será assistida pela **LOCATÁRIA** se este desejar, valendo-se o termo vistoria para todos os efeitos legais, como prova bastante plena dos estragos, avarias, defeitos ou outros danos que tenham sido causados ao imóvel durante o período de locação.

PARAGRAFO QUARTO - O imóvel entregue, pela **LOCADORA** a **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo e fotos enviados pelo WhatsApp para que fique arquivado e salvo, que desde já aceitam expressamente. A referida vistoria deverá ser assinada neste ato e autorizado via WhatsApp, podendo a **LOCATÁRIA** contestá-la no prazo de 07(sete) dias corridos, enviado para **LOCADORA**, sob pena de se considerar a mesma perfeita e definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PANDEMIA E EVENTOS SIMILARES:

Declaram as partes que o presente instrumento foi negociado e firmado livremente e em caráter particular, levando em consideração todos os reflexos que possam advir de eventos futuros, pandemias e similares, renunciando a **LOCATÁRIA** a qualquer revisão, prorrogação, isenção ou benefícios, salvo se imposto por Lei, considerando que se trata de instrumento passível de rescisão a qualquer momento pela **LOCATÁRIA**, desde que cumpridas as obrigações contratuais e legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PENAL:

Para garantia do cumprimento de todas as CLÁUSULAS deste contrato, os contratantes, de comum acordo, estipulam a pena de igual valor a 03(três) mês de aluguel vigente a época da infração, sem prejuízo das perdas e danos, caso ocorra a violação de qualquer uma das CLÁUSULAS deste instrumento ou de direitos e obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O presente Contrato vigorará mesmo em caso de morte da **LOCADORA**, ou de alienação do imóvel, devendo ser respeitado pelos sucessores, a qualquer título, em todas as suas cláusulas e condições.

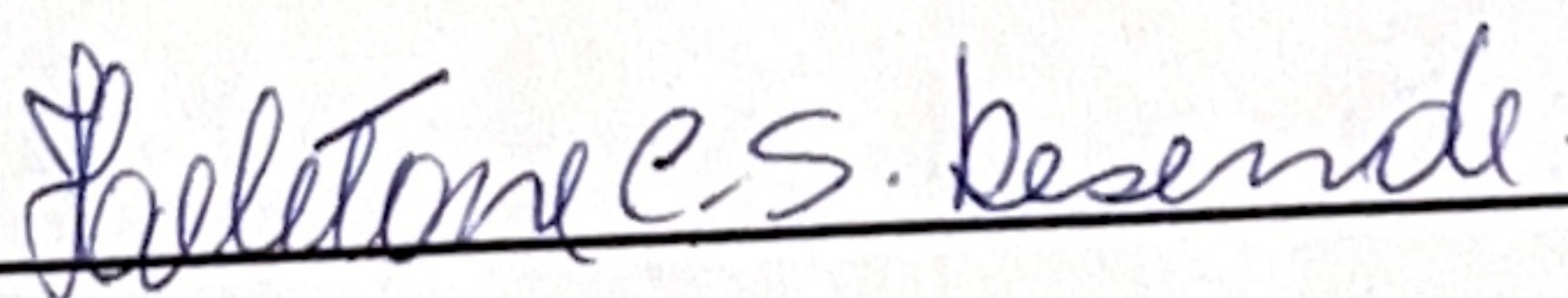
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO:

Elege os contratantes o foro desta Comarca de Monte Carmelo/MG, como competente para conhecer e dirimir qualquer dúvida ou questão oriunda desde contrato, renunciando a qualquer outro.

Contrato de locação composto por duas vias com 05 (cinco) páginas todas de um lado que subscreve todas as páginas.

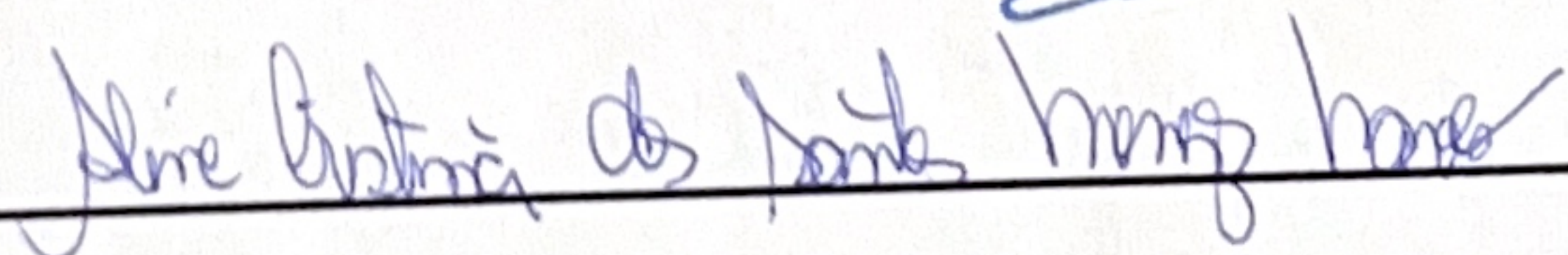
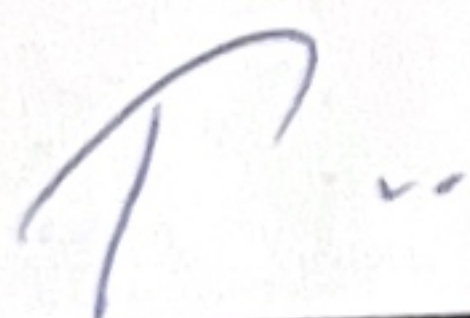
Monte Carmelo, 28 de Dezembro de 2024.

LUIZ ANTÔNIO RESENDE e HELETANE C S RESENDE



Locadora:

FABIANO DE CAMPOS NAVES e ALINE CRISTINA DOS SANTOS MENEZES NAVES



Locatária e vistoriadores

Nome: _____

CPF: _____

Nome: _____

CPF: _____

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

1º TABELIONATO DE NOTAS DE MONTE CARMELO

Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de ALINE CRISTINA DOS SANTOS MENEZES NAVES em testemunho da verdade.

Monte Carmelo/MG, 24/02/2026.

SELO CONSULTA: IPH12073

CÓDIGO SEGURANÇA: 0151186045690418

Quantidade de atos praticados: 1 (1601)

Ato(s) praticado(s) por: Nemora Souza Lima - Escrevente Autorizada

Emol.: R\$ 8,17 - TFJ: R\$ 2,64 - Valor final: R\$ 10,94 - ISS: R\$ 0,23

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ADI055536

