

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Instrumento particular de Contrato de Locação de imóvel residencial que fazem entre si:

LOCADOR: Joé de Assis Lameira, brasileiro, aposentado, casado, portador da cédula de identidade nº 382244/ES, inscrito no CPF sob o nº 324.499.417-20 e residente na Rua Sete de Setembro, 06, Universal, Viana/ES.

LOCATÁRIO: Amancio Belmock, brasileiro, caminhoneiro, casado, portador da cédula de identidade nº 888263/ES, inscrito no CPF sob o nº 001.773.727-37.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA 1ª – OBJETO: Locação de uma Casa, no segundo pavimento, situada na rua São João Evangelista, nº 14, no bairro Universal, na Viana / ES.

CLÁUSULA 2ª – DESTINAÇÃO: O imóvel destina-se única e exclusivamente a fins residenciais do locatário e sua família, com até 3 membros. É proibido:

- a) som alto;
- b) uso de substâncias ilícitas nas dependências do imóvel;
- c) perturbação da vizinhança por quaisquer motivos.

Parágrafo único: Em caso de quebra de quaisquer das regras citadas na Cláusula 2ª, sendo o LOCATÁRIO, demais residentes e/ou visitantes, o LOCADOR fica no direito de rescindir o contrato sem qualquer multa ou devolução de pagamento efetuado, solicitando dispensa do LOCATÁRIO do imóvel.

CLÁUSULA 3ª – PRAZO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em **01 de junho de 2023** e terminando em **31 de agosto de 2024**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

CLÁUSULA 4ª – ALUGUEL: O aluguel mensal será de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**, a vencer pontualmente no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, através de espécie em moeda circulante atual (real). O pagamento ocorrerá antecipadamente em relação ao mês vencido.

CLÁUSULA 5ª – TAXAS E DESPESAS: Por determinação do artigo 22, da Lei nº 8.245/1991, compete ao locador pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador. Além disso, cabe ainda ao locador pagar os impostos e as taxas, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA 6ª – REAJUSTE: O aluguel mensal fixado na cláusula 4ª será reajustado anualmente, com base no IGP-M, ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

CLÁUSULA 7ª – CONSERVAÇÃO: O imóvel está sendo entregue de acordo com vistoria realizada do LOCADOR junto ao LOCATÁRIO, devendo o locatário manter o imóvel em perfeito estado de conservação, com suas instalações em funcionamento, como recebido no ato de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA 8ª – DEVOLUÇÃO: Caso o locatário deseje devolver o imóvel antes do prazo ajustado, pagará uma multa referente ao valor de três aluguéis da data da devolução.

CLÁUSULA 9ª – OBRAS: O valor das benfeitorias necessárias poderá ser compensado com o valor do aluguel, desde que o montante a ser compensado a cada mês não

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

ultrapasse 50% do valor do aluguel. O mesmo poderá ocorrer em relação às benfeitorias úteis, desde que haja concordância expressa e específica do locador.

CLÁUSULA 10ª – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir a outros o presente imóvel sem o prévio consentimento do locador.

CLÁUSULA 11ª – VENDA DO IMÓVEL: Na hipótese de venda do imóvel, obriga-se o locatário a permitir visitas, mediante combinação prévia de dia e hora, devendo ser oferecido o imóvel ao locatário previamente.

CLÁUSULA 12ª – ATRASO NO PAGAMENTO: O locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o 20º dia útil do mês seguinte ao vencido. A multa por mora no cumprimento da obrigação será de 20% do valor da prestação em atraso.

CLÁUSULA 13ª – RESCISÃO: O contrato somente será rescindido nos casos previstos nos artigos 8º, 9º, 46 e 47, da Lei no 8.245/1991.

CLÁUSULA 14ª – FORO: As partes elegem o Foro da cidade Viana/ES, para as ações que resultem do presente contrato.

Por estarem assim justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Viana/ES, 01 de junho de 2023.

José de Assis Lameira
LOCADOR

Amancio Belmock Filho

Amancio Belmock
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: