**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

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

**LOCADOR:** LUCIANO MAX PEREIRA DA CUNHA, Brasileiro, casado, professor, cadastrado na cédula de identidade sob o número 0919553-0 – SSP/MT e inscrito no CPF. sob o número 621.287.011-04 e residente a Rua Presidente Castelo Branco, 409 – Vila Operária, na cidade de Rondonópolis/MT.

LOCATÁRIO: CARLOS LUIS CARRENO VALENCIA, venezuelano, solteiro (em união estável sem contrato), com Registro Nacional Migratório nº F082023-W, cadastrado no CPF brasileiro sob o nº 713.132.611-90, residente e domiciliado no mesmo endereço ora objeto do presente contrato, sito a Rua dos Artistas, 1230 – Jardim Nossa Senhora da Glória, na cidade de Rondonópolis/MT (objeto do contrato).

.

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

**1a – OBJETO:** Locação de uma casa de alvenaria localizada a Rua dos Artistas, 1230 – Jardim Nossa Senhora da Glória na cidade de Rondonópolis/MT.

**2a – DESTINAÇÃO:** O imóvel destina-se única e exclusivamente a fins residenciais do locatário e sua família.

**3a – PRAZO:** O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em \_\_\_\_ de setembro de 2022, e terminando em 10 de setembro de 2023, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, renovando-se automaticamente. Momento em que assume o compromisso do pagamento do seguro anual (caução) no valor de 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) juntamente com o aluguel, que no primeiro mês será proporcional a contar do dia da entrada no imóvel até o dia 09 do mês subsequente, passando a partir do dia 10/10/2022 o valor integral.

**4a – ALUGUEL:** O aluguel mensal será de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), a vencer pontualmente no dia 10 de cada mês.

**5a – REAJUSTE:** O aluguel mensal fixado na cláusula 4a será reajustado anualmente, de acordo com o índice base do IPC, ou outro índice que porventura venha a substituí-lo a ser estudado e acordado entre as partes.

**6a – TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE:** o locatário se compromete a realizar a transferência de responsabilidade de água e luz junto aos órgãos competentes antes da entrada no imóvel.

**7a – CONSERVAÇÃO:** O imóvel está sendo entregue de acordo com o termo de vistoria anexo a este contrato, devendo o locatário manter o imóvel em perfeito estado de conservação, com suas instalações em funcionamento, como recebido no ato de assinatura deste contrato e entrada do inquilino no imóvel.

**8a – DEVOLUÇÃO:** Caso o locatário desejar devolver o imóvel antes do prazo ajustado, pagará uma multa referente ao valor de um aluguel na data da devolução, devendo ainda informar a data da pretensão de saída, apresentando todas as contas (água e luz) devidamente quitadas.

**9a – OBRAS:** O valor das benfeitorias úteis e necessárias que ocorrer no imóvel fica a cargo única e exclusivamente do locatário, a não ser aquelas pré acordadas com o locador.

§ 1º: O valor acordado como caução poderá ser utilizado nas seguintes benfeitorias com a devida prestação de contas no prazo não superior a 4 meses, conforme segue:

a) Pintura do imóvel;

b) Colocação de telha danificada na área dos fundos do imóvel;

c) Devido reparo em possível vazamento na parede da cozinha do imóvel.

§ 2º: O locatário está ciente, devidamente informado pelo locador, e se responsabiliza por qualquer incidente em relação ao muro da parte da frente do imóvel que necessita de reparos, portanto, dependerá de tempo e condições do próprio locatário que no seu tempo e condições providenciará, em consonância com o locador a proceder com a devida reconstrução do mesmo, em posterior acordo e contrato.

**10a – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:** O locatário não poderá ceder ou transferir a outros o presente imóvel.

**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.

**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. No caso da falta de pagamento, multa por mora no cumprimento da obrigação será de 5 % do valor da prestação em atraso.

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

**14a – FORO:** As partes elegem o Foro da cidade Rondonópolis/MT, 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.

Rondonópolis/MT, \_\_\_\_ de setembro de 2022.

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

LUCIANO MAX PEREIRA DA CUNHA CARLOS LUIS CARRENO VALENCIA

CPF: 621.287.011-04 CPF: 713.132.611-90

RG: 0919553-0 RNM: F082023-W

TESTEMUNHAS:

1. 2.

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

Nome: Gildete Góis Cunha Nome:

CPF.: 421.972.799-04 CPF.: