**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

1. **DAS PARTES**

As partes entre si estabelecem a seguinte avença locatícia devidamente nomeadas, qualificadas e doravante denominadas.

* **LOCADOR**: NILZETH GERONIMO COSTA, brasileira, casada, aposentada, residente e domiciliada na Rua Rio Guajará, n° 16, Bairro Hélio Ferraz (Bairro de Fátima), município de Serra, estado do Espírito Santo, CEP 29.160-541, portador da cédula de identidade RG nº 8.437-032 ES e inscrita no CPF sob nº 652.453.777-72. Telefone de contato (27) 3347-0822/ 99234-8851.

**LOCATÁRIO**: TAMIRES MARJORIE DE OLIVEIRA NARDOTO, brasileira, casada, médica,portadora da cédula de identidade RG nº 2.148.085-ES, inscrita no CPF sob n° 136.364.157-35. Telefone de contato (27) 99809-4027; e

THARCISIO BERNARDO VALLI NARDOTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.434-707 MPTS-ES, inscrito no CPF sob nº 122.566.707-08. Telefone de contato (27)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **DO CONTRATO**

Tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O(A) LOCADOR(A), sendo proprietário do imóvel residencial sito na Rua César Calmon nº103, Conjunto Antônio Honório, Goiabeiras, Vitória-ES, CEP 29.070-825, loca-o ao LOCATÁRIO(A), mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, quais sejam:

**1º.** O prazo de locação é de 12 (doze) meses a partir da data de 28/02/2025, findando em 28/02/2026, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

**Parágrafo único.** Caso o(á) LOCATÁRIO(A) não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da cláusula Décima oitava, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

**2º.** Aluguel mensal é de R$ 1.900,00 (Hum mil e novecentos reais), que o(a) LOCATÁRIO(A) se compromete a pagar pontualmente, até o dia 30 (trinta) de cada mês, na conta bancária do(a) LOCADOR(A):

**Banco: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência: 3084 (jardim camburi), operação: 013, conta poupança: 000767261279-5, em nome de: NILZETH GERONIMO COSTA.**

**§ 1º**. A Inadimplência do LOCATÁRIO(A) quanto ao cumprimento de qualquer das obrigações deste contrato, ensejará a imediata promoção da competente ação de despejo arcando o LOCATÁRIO(A) com todas as despesas processuais, em razão do princípio da sucumbência .

**§2º.** Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a pagar as despesas referente ao consumo de energia EDP (instalação nº 115146) e água CESAN matrícula nº 0037001-0) no período do contrato, com registro de que, durante a vigência deste contrato, é permitido a transferência de uma das contas para o nome de um dos locatários.

**3º.** Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a **pagar o IPTU** durante a vigência do contrato (em nome de Nilzeth Geronimo Costa), valor este que será acrescido ao valor do aluguel; **sendo 10 (dez) parcelas no valor de R$48,76 (quarenta e oito reais e setenta e seis centavos), vencendo-se a primeira em 20/02/2025 e a última em 21/11/2025, conforme anexo.**

**4º.** LOCATÁRIO(A), salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições, de higiene, limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, vidraças, mármores, fechos, torneiras, madeiras das áreas externas, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

**5º.** Obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do(a) LOCADOR(A);

**6º.** LOCATÁRIO (A) também não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do (a) LOCADOR (A); devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;

**7º.** Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o (a) LOCATÁRIO (A) abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçada à ruína;

**8º.** As partes contratantes elegem o foro da comarca de Vitória/ES como competente para o enfrentamento de eventuais questões surgidas entre as partes na vigência do contrato ou em decorrência dele relativas ao imóvel, objeto da avença. Respondendo a parte vencida pelas custas e despesas judiciais a que der a causa bem como por honorários advocatícios, observada nesse caso a tabela de honorários divulgada pela correspondente seccional da OAB.

**9º.** Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

10°) Fica estipulada a multa de **R$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)** referente ao valor de dois alugueis vigentes, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

**11º.** Assina também como Fiadora.(1ª)  **DANIELLA SOARES BORGES**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.080-074 ES, inscrita no CPF sob nº 037.331.046-33, residente e domiciliada na rua Herman Stern, nº 235, bairro Colina de Laranjeiras, Condomínio das Palmeiras Club, município de Serra/ES, CEP 29.167-81. Telefone de contato (27) 3324-0988; **e (2ª) MARIA ELZA SILVA DE OLIVEIRA**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.207-91 ES, inscrita no CPF sob nº 674.217.507-97, residente e domiciliada na rua Professora Ocarlina Drumond de Carvalho, nº 87, apartamento nº 201 bairro Maria Ortiz, município de Vitória/ES, CEP 29.070-530, **por todas as obrigações acima exaradas.**

**12º.** Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo(a) LOCATÁRIO(A), SEM A AUTORIZAÇÃO, não ficam compreendidas na multa da cláusula 103, mas serão pagas à parte;

**13º.** Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato.

**14º.** Estabelecem as partes contratantes que para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a 60 (sessenta) dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o(a) LOCATÁRIO(A), a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;

**15º.** Na hipótese de ocorrer prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com o índice de reajustamento que seja considerado oficial de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O(A) LOCATÁRIO(A) em comum acordo das partes o valor do reajustamento do aluguel;

**16º.** Faz parte do objeto desta locação o direito de uso de uma casa exclusivamente para FINS RESIDENCIAIS, composto de 03 (Três) quartos, sala cozinha, banheiro social, área de serviço, vaga de garagem coberta de madeira e telhado colonial, todos os cômodos da casa encontram-se com lâmpadas de led e abajur (tipo plafonier), pintura recente no interior do imóvel, grades de proteção na entrada e portões em ótimo estado de conservação e funcionando perfeitamente.

**17º.** A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas dos alu noguéis e encargos, acarretarão ao LOCATÁRIO(A) a multa de 10% (dez por cento) mais mora diária de 0,33% (trinta e três centésimos) independentemente de qualquer Notificação, Interpelação ou aviso extrajudicial;

**18º.** Se o(a) LOCADOR(A) admitir, em benefício do(a) LOCATÁRIO(A), qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do(a) LOCADOR(A); e

**19º. AQUISIÇÃO DE SEGURO DO IMÓVEL:** a parte LOCATÁRIA pagará além dos alugueis e encargos mencionados, o seguro contra incêndio, desabamento, danos da natureza e outras garantias em geral, a ser feito em empresa de livre escolha, tendo como beneficiário a Sr. NILZETH GERONIMO COSTA, RG: 437032-ES, CPF 652.453.777-72; no valor atualizado de no mínimo R$300.000,00 (trezentos e trinta mil reais) para reconstrução do imóvel. O seguro terá prazo de 12(doze) meses e renovado conforme vigência do contrato de locação (conforme documento em anexo).

E por assim terem contratado, assinam o presente, em 02 (duas) vias.

Vitória/ES, \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2025.

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

**Locador:** Nilzeth Geronimo Costa

**CPF:** 652.456.777-72

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

**Locatário:** Tamires Marjorie de Oliveira Nardoto

**CPF**: 136.364.157-35

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

**Locatário:** Tharcísio Bernardo Valli Nardoto

**CPF**: 122.566.707-08

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

FIADORAS:

Maria Elza Silva de Oliveira

**CPF**: 674.217.507-97

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

**Locatário:** Daniella Soares Borges

**CPF**: 037.331.046-33

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

**VALORES A SEREM PAGOS NA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

**ALUGUEL -** R$ 1.900,00

**IPTU -**  R$ 48,76 (487,60)

**TAXA PINT. R$ 2 .000,00 (**5 parc de 400,00)

30 FEVER/25 - R$ 2.348,60

30 MARÇ/25 - R$ 2.348,60

30 ABR/25 - R$ 2.348,60

30 MAIO/25 - R$ 2.348,6/0

30 JUNH/25 - R$ 2.348,76

30 JULHO/25 - R$ 1.948,76

30 AGOST/25 - R$ 1.948,76

30 SETEM/25 - R$ 1.948,76

30 OUTUB/25 - R$ 1.948,76

30 NOVEM/25- R$ 1.948,76

30 DEZEMB/25 R$ 1.900,00

30 JANEIR/26 - R$ 1.900,00

30 FEVER/26 - R$ 1.900,00