

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de um lado, **AGUINALDO JOSÉ DOS SANTOS**, brasileiro, casado, devidamente cadastrada no CPF nº 457.274.812-87, portadora do RG sob nº 1576328 SSP/RO, residente e domiciliada na cidade de Ariquemes/RO, doravante denominado **LOCADOR**, e, de outro, **EDUARDO FORTES ROCHA**, brasileiro, solteiro, devidamente inscrito no CPF nº 060.032.502-40, portador do RG sob nº 4788791 SSP/RO, residente e domiciliado na cidade de Ariquemes/RO, doravante denominado **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Constitui objeto do presente Contrato, a locação de um apartamento localizado na **AVENIDA PERIMETRAL LESTE, nº 3196, BAIRRO SÃO LUÍS, na cidade de Ariquemes/RO.**

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 06 (seis) meses, com termo inicial em 13 de setembro de 2025 e termo final em 13 de março de 2026, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas às que recebeu, ressalvado o desgaste natural do uso, independentemente de aviso ou notificação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o LOCATÁRIO não manifeste sua intenção de desocupar o imóvel com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência ao término do contrato, a locação será automaticamente renovada por mais 6 (seis) meses, mantidas todas as cláusulas e condições deste contrato, podendo ser rescindida posteriormente mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias por qualquer das partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese de prorrogação automática da locação, ficam mantidos todos os direitos e obrigações assumidos neste contrato, incluindo eventuais reajustes no valor do aluguel conforme estipulado na Cláusula Terceira.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel fica estipulado no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devendo ser pago até o dia 13 (treze) de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Durante os primeiros 06 (seis) meses de vigência deste contrato, o LOCATÁRIO fará jus a um desconto de pontualidade de R\$ 100,00 (cem reais), ficando o aluguel reduzido para R\$ 900,00 (novecentos reais), desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O não pagamento do aluguel até a data do vencimento implicará na perda automática do desconto, ficando devido o valor integral de R\$ 1.000,00 (mil reais).

PARÁGRAFO TERCEIRO – Após o prazo inicial de 06 (seis) meses, o aluguel será devido no valor integral de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem desconto de pontualidade, mantidos os reajustes e encargos previstos neste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO – O valor locativo será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-DI/FGV ou, se extinto, pelo IGPM/FGV, ou outro índice legal que venha a substituí-los.

CLÁUSULA QUARTA

O LOCADOR deixa reservado seu direito de receber qualquer aluguel fora do prazo contratado, sem que isso importe em novação deste Contrato. Qualquer despesa judicial ou extrajudicial, feita pelo LOCADOR para a cobrança de aluguéis, fora do prazo previsto, inclusive honorários de advogado, correrá por conta do **LOCATÁRIO** e deverá ser paga juntamente com o aluguel devido.

CLÁUSULA QUINTA

O imóvel deste Contrato destina-se exclusivamente para fins de ser estabelecida a residência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEXTA

Fica vedada a sublocação do imóvel ou a cessão dos direitos decorrentes deste instrumento a terceiros, mesmo que parcial ou temporária, seja a que título for, por parte do LOCATÁRIO, sem a expressa anuência do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA

O LOCATÁRIO declara que vistoriou o imóvel deste Contrato e que tem pleno conhecimento de que está em perfeitas condições de uso para a finalidade prevista na Cláusula Quinta.

CLÁUSULA OITAVA

Além do aluguel mensal, incumbirá o LOCATÁRIO o pagamento de todas as despesas e tributos incidentes sobre o imóvel, como por exemplo, taxas de energia, etc.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os encargos da locação, especificados no caput desta cláusula, são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, que se obriga a pagá-los em seus respectivos vencimentos, devendo comprová-los ao LOCADOR sempre que solicitado, e, em especial, quando do encerramento do Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O LOCATÁRIO obriga-se a manter as dependências locadas em boas condições de higiene e limpeza, dentro das normas legais pertinentes, comprometendo-se a restituir o imóvel, quando findo ou respectivo recebimento.

CLÁUSULA NONA

Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas internamente no imóvel dependerão de prévia anuência do LOCADOR, as quais, se efetivadas, se incorporarão ao bem, devendo as partes se comporem no tocante aos seus respectivos custos. Os orçamentos concorrentes às benfeitorias serão previamente submetidos à aprovação do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – CAUÇÃO E CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO

Fica acordado entre as partes que não haverá exigência de caução como garantia da presente locação, em razão de ajuste específico entre LOCADOR e LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em substituição à caução, o LOCATÁRIO obriga-se, ao término do contrato, a contratar pintor profissional para executar pintura e pequenos reparos necessários, de forma a restituir o imóvel em condições organizadas, limpas e semelhantes às recebidas no início da locação, ressalvado o desgaste natural do uso.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o LOCATÁRIO não cumpra a obrigação acima, o LOCADOR poderá contratar profissional para execução dos serviços, cobrando integralmente o valor despendido do LOCATÁRIO, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A verificação das condições do imóvel será feita por meio de vistoria final, comparando-se com a vistoria inicial anexada a este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato pagará à outra multa pecuniária correspondente ao valor de três aluguéis vigentes na data da infração, com a faculdade de a parte inocente considerar rescindida a locação independente de notificação, judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga por inteiro, atualizada, independente do tempo decorrido do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica eleito o Foro da Comarca de Ariquemes/RO, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, a tudo presente e que de tudo dão fé.

Ariquemes/RO, 13 de setembro de 2025.

AGUINALDO JOSÉ DOS SANTOS

LOCADOR

CPF: 034.418.512-50

EDUARDO FORTES ROCHA

LOCATÁRIO

CPF: 060.032.502-40

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: