

INSTRUMENTO CONTRATUAL DE ALUGUEL

AS PARTES ABAIXO QUALIFICADAS CELEBRAM ENTRE SI O PRESENTE CONTRATO DE DE ALUGUEL, QUE SERÁ REGIDO, NO QUE LHE FOR APLICÁVEL, PELA LEI Nº 8.245 DE 18/10/1991 – LEI DO INQUILINATO, PELO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO ATUALIZADO PELA LEI Nº 12.112 DE 09/12/2009 E PELAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES A SEGUIR.

THIAGO DE MORAES PIFFER, brasileiro, casado, PROGRAMADOR, inscrito no CPF sob nº 121.516.627-30, residente e domiciliada à Rua Pitanga N 165, Caçaroca, Serra – Espírito Santo-ES. CEP 29176-436, neste instrumento denominada **LOCADOR(A)** e **DANIEL PEREIRA MALTA**, casado, Agente de segurança, portador do RG 13.277.227 – SSP/ES e CPF nº 100.577.927-98, denominado **LOCATÁRIO(A)** têm justo e contratado a locação do seguinte imóvel:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **LOCADOR(A)** declara que é legítimo possuidor do imóvel **KITNET**, com localização na Rua Pitanga N 165, Caçaroca, Serra – Espírito Santo-ES. CEP 29176-436.

PRAZO DE LOCAÇÃO

Este instrumento contempla o período de **6 (SEIS) meses** referentes à locação do imóvel acima qualificado, estando as partes de livre e consentido acordo, e, não obsta de qualquer aditivo em posterior acordo para dilação do prazo de locação.

A data fixada para início é o dia **10/03/2023** até o dia **10/09/2023**, estando assim preenchendo o período fixado anteriormente.

DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

O valor fixado entre as partes é de R\$ **335,00 (trezentos e trinta e cinco reais)**, e para tanto fixa-se a importância mencionada todo dia 10 de cada mês, conforme aduz a CLAUSULA 2º.

REAJUSTE: O Índice de reajuste semestral será o IPCR, ou, em caso de extinção deste, de qualquer outro índice que traduza os índices inflacionários do País, a critério do Locador. Faculta-se às partes, estabelecerem de comum acordo, a título de reajuste da locação, a média que reflita o real valor de mercado da região.

CLÁUSULA 1º - Quando do vencimento do contrato, o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da cláusula 12a. e de sujeitar-se ao disposto no artigo 1196 do Cód. Civil Brasileiro;

CLÁUSULA 2º - PRAZO PARA PAGAMENTO: O **LOCATÁRIO** se compromete a pagar pontualmente os aluguéis, no endereço do **LOCADOR** ou em depósito em Conta no **Banco NU PAGAMENTOS S.A / AG 0001 / CC 8005161-0** em nome de **THIAGO DE MORAES PIFFER** - CPF: 121.516.627-30, ou de seu representante, até o primeiro décimo dia de cada mês, após o que, ficará sujeito ao pagamento de Correção Monetária, Juros de 1% ao mês, e multa de 2% sobre o valor do aluguel acrescido destes encargos, sem prejuízo das demais penalidades previstas nas cláusulas deste contrato. Em caso de mora no pagamento dos alugueres e encargos previstos no presente contrato, poderá o **LOCADOR** enviar o(s) respectivo(s) recibo(s) a advogado de sua confiança, respondendo o **LOCATÁRIO** também pelos honorários advocatícios, na ordem de 20% sobre o montante do débito, mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente.

CLÁUSULA 3º - Os consumos de água, luz, gás, e IPTU, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, de conservação, seguro e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do **LOCATÁRIO** e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão deste.

CLÁUSULA 4º - O **LOCATÁRIO**, 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 e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, vidros, fechos, torneiras, 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;

CLÁUSULA 5º - Obriga-se o **LOCATÁRIO**, no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão deste contrato;

CLÁUSULA 6º - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo, total ou parcial do imóvel, sem o prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente, não será permitido fazer

modificações ou transformações no imóvel sem a autorização escrita do **LOCADOR**;

CLÁUSULA 7º - O LOCATÁRIO , desde já faculta ao locador, ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel, quando entender conveniente;

CLÁUSULA 8º - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito;

CLÁUSULA 9º - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruir;

CLÁUSULA 10º - Neste contrato não se faz necessária a presença de Fiador, como se dispensa conforme acordo entre as partes;

CLÁUSULA 11º - Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente;

CLÁUSULA 12º - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e, que não comportem 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 a ressalva de seus direitos;

CLÁUSULA 13º - 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 **LOCATÁRIO**, serão cobradas de acordo com a necessidade de consertos e gastos com serviços.

CLÁUSULA 14º - O imóvel objeto desta locação, destina-se exclusivamente a fins residenciais ,não podendo, a sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso do **LOCADOR**, a posse deste imóvel é feita sem o *animus domini*, estando assim, a salvo de ações de aquisição originária de propriedade, mesmo que a renovação contratual se dê de forma tácita.

CLÁUSULA 15º - De conformidade com a nova lei do inquilinato (art.62), nas ações de despejo por falta de pagamento, o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança de aluguéis e acessórios da locação, acrescido de honorários advocatícios na base de 20%.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, a para os mesmos efeitos legais e de direito, em presença das testemunhas abaixo.

Serra, 10 de março de 2023.

LOCADOR(A)
THIAGO DE MORAES PIFFER

LOCATÁRIO (A)
DANIEL PEREIRA MALTA

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF: