

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL

LOCADOR: LUCAS VIANEY CORONEL ADRIANZEN, Empresário, União instável, Peruano. Portador da Cédula de Identidade Nº V592172V RNE DF, inscrito no CPF nº 539.780.642-00, Fone: 92 99100-8455 domiciliado Rua Marapata, Nº 1201, Bairro: Jorge Teixeira, CEP, 69088-068 MANAUS-AM. Doravante designado simplesmente LOCADOR;

LOCATÁRIO(A): QUERÉN BELÉM AMOEDO, brasileira, solteira, estudante. Portador da Cédula de Identidade CPF nº 705.938.082-58 e VITOR ISRAEL PASSOS BRITO Brasileiro, solteiro, DESENVOLVEDOR BACKEND Informática. funcionários empresa privada Portador da Cédula de Identidade RG nº 342.853-69 SSP-AM inscrito no CPF nº 705.140.932-85 Telefone: 092 98531-6134 Endereço: condomínio Ideal Flores da cidade nº203 Blc 09 Bairro: Flores CEP: 69.028-331 MANAUS-AM. Doravante designado simplesmente LOCATÁRIO;

O LOCADOR e o LOCATÁRIO (conjuntamente denominadas "Partes") celebram o presente contrato de locação de imóvel ("MINUTA de Contrato"), que se regerá pelos seguintes termos e condições:

CLÁUSULA 1ª – OBJETO

1.1. O LOCADOR loca ao LOCATÁRIO um apartamento de 52M2,, Apto 402. Rua E2 n02 Quadra E3 Condomínio Residencial Aguas Claras, CEP 69058-577 no Bairro Cidade Nova. Localizado na cidade de Manaus – AM, contendo 1(hum) vaga de garagem, água em poço artesiano, gás encanado com mangueira em aço 2(dois) quartos, contendo 4 Portas em MDF laminadas, sendo 2 (duas) nos quartos, 1 (hum) no banheiro e 1(hum) no banheiro, 3(três) janelas de vidro blindex e um janelão de 2 portas de correr em vidros blindex na varanda. 5(cinco) Luminária nos quartos, na sala, cozinha e banheiros. Contém 1(hum) banheiros com vaso sanitário com caixa acoplada, pia em torre em louças de porcelanas e basculantes em vidro blindex. Cozinha contendo um balcão em granito de 1 metro, pia de inox e uma torneira plástica, contendo na área de serviço equipada com 1 (um) tanque de lavar roupas de louças em porcelanas uma torneira plástica forro em gesso no teto, rodapés na extensão toda do apto, piso de cerâmica na cor branca.

1.2. O LOCATÁRIO recebe e reconhece estar o imóvel ora locado, em perfeito estado, pintura, habitável e limpo, comprometendo-se a devolvê-lo ao término do presente contrato em idênticas condições, responsabilizando-se de imediato pela recuperação de qualquer dano ou má conservação ocasionada por sua conduta ou de seus empregados, utilizando material da mesma qualidade que fora utilizado anteriormente na parte danificada.

1.2. O imóvel objeto desta locação destina-se, exclusivamente, ao uso Residencial do LOCATÁRIO, sendo vedada sua utilização para qualquer outra finalidade.

CLÁUSULA 2ª - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

2.1. O LOCATÁRIO deverá entregar imediatamente ao LOCADOR, toda e qualquer correspondência que seja de seu interesse e/ou dirigidas ao mesmo.

2.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, desde que autorizadas pelo LOCADOR, permitem o exercício do direito de retenção. Eventuais benfeitorias voluptuárias deverão ser tratadas pelas partes quanto ao projeto, custos e retirada ao final da locação.

2.3. O LOCATÁRIO obriga-se a pagar as multas que o mesmo der lugar por infração das leis, posturas e convenções de condomínio durante a vigência deste contrato as quais ficarão integradas a este instrumento. A cada mês, o LOCATÁRIO deverá enviar cópia dos documentos e comprovantes de sua responsabilidade para verificação dos pagamentos dos encargos referentes à energia elétrica pelo LOCADOR.

2.4 AUTORIZAÇÃO: O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO e/ou LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR ou a corretora de imóveis CRECI 4810 A sra. MARIA REJANE DE SOUZA NEVES a transferir a titularidade da conta da energia elétrica, junto a empresa Amazonas Energia SA, para o nome do LOCATÁRIO, pelo consumo de energia e durante a vigência do contrato. Inclusive a medição posterior à entrega do imóvel.

CLÁUSULA 3ª – CONDIÇÕES, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 1.150,00 (hum mil cento e cinquenta reais). Com depósito em conta corrente 02477-1 Agência 9651 Banco Itaú e PIX 92 99100-8455 em nome do LOCADOR.

3.2. O aluguel mensal deverá ser pago pontualmente até o dia 05 (cinco) de cada mês. Após esse prazo, sofrerá um acréscimo a título de multa, de 10% (dez por cento) sobre o total do débito vigente à época da infração, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.3 Caso haja atraso de pagamento por mais de 15 dias, o LOCADOR optará pela instauração da ação judicial de despejo por falta de pagamento, devendo o LOCATÁRIO desocupar o imóvel.

3.3. O valor do aluguel mensal será corrigido de maneira automática a cada período de 12 (doze) meses conforme a variação acumulada do Índice IGPM (Índice Geral de Preços para o Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas. No caso do IGP-M ser extinto, outro índice de preços permitido por lei será escolhido pelas partes. Sempre prevalecendo o de maior valor.

CLÁUSULA 4ª - VIGÊNCIA E RESCISÃO

4.1. O prazo de vigência do presente contrato de 1 ano, com início em 09/12/2024 à 09/12/2025

4.2. Após o término da vigência estipulada, caso nenhuma das partes notifique a outra no prazo de 30 (trinta) dias, o contrato ficará automaticamente prorrogado por mais 1 ano.

4.3. Caso as partes tenham interesse, poderão celebrar adiantamento para ajustar a prorrogação por prazo determinado e com eventuais ajustes de valores das bases contratuais.

4.4. Qualquer das partes poderá requerer a rescisão deste contrato, independentemente de motivação, mediante notificação prévia com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, sem a imposição de qualquer penalidade, desde que decorridos (12)doze meses de locação.

CLÁUSULA 5ª - SUBLOCAÇÃO

5.1. Fica proibida a sublocação, cessão, transferência ou empréstimo, no todo ou em parte do imóvel objeto do presente contrato, salvo mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR. Uma vez concedida tal autorização, a responsabilidade será exclusiva do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 6ª - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. No caso do LOCADOR colocar o imóvel a venda, e não havendo exercício do direito de preferência, nos termos da lei, obriga-se o LOCATÁRIO a indicar um horário, por escrito, dentro do período comercial (das 08:00 às 17:30 horas) para propiciar aos interessados conhecê-lo.

CLÁUSULA 7ª - ALTERAÇÕES E REVISÕES

7.1. Este instrumento, juntamente com os ANEXOS que o integram, constitui o inteiro teor do acordo entre as partes e substitui todas as outras comunicações com relação ao objeto do presente contrato.

7.2. Qualquer alteração do presente contrato ou modificação das condições aqui acordadas deverá ser feita obrigatoriamente por escrito.

7.3. Ocorrendo modificação na legislação específica que afete as condições aqui pactuadas, o presente contrato será revisto pelas partes e adequado às novas disposições.

CLÁUSULA 8ª – INDENIZAÇÃO

8.1. Fica estipulada para a infração de qualquer cláusula aqui prevista, inclusive a cláusula 4ª, uma multa equivalente a 2 (dois) Meses de aluguel vigente, podendo a parte inocente considerar, simultaneamente, rescindida a presente locação, bem como a compor os prejuízos, além das perdas e danos que possam advir dessa transgressão.

CLÁUSULA 9ª – CAUÇÃO

9.1. Fica estipulado o valor de 1 (um) aluguel vigente, que será pago no ato do contrato dividido em duas parcelas de R\$ 575, 00 ato contrato e a junto com o aluguel mês janeiro 2025. Caso haja necessidade de reparos no imóvel na data da entrega do mesmo. O LOCADOR poderá utilizar esse valor para esses fins, ou ao final do contrato poderá ser abatido nos últimos meses, conforme acordo entre as partes.

CLÁUSULA 10 - CONDIÇÕES GERAIS

10.1. A tolerância de quaisquer das partes em relação a eventuais infrações contratuais da outra, não importará em modificação, novação ou renúncia a direito.

10.2. Este contrato vinculará as partes e seus respectivos sucessores e cessionários permitidos. Considerar-se-á rescindido este contrato nos casos: a) Incêndio total ou parcial que impeça o LOCATÁRIO de utilizá-lo. B) de desapropriação do imóvel, ora locado por utilidade pública. Em casos dessa natureza os contratantes não terão direito de reclamar, reciprocamente, indenizações ou compensações de qualquer natureza, ressalvando-se no último caso o LOCATÁRIO o direito de haver da autoridade que desapropriou lhe possa competir.

10.3. O LOCATÁRIO obriga-se, desde já, a permitir que o LOCADOR, por si ou por seu representante legal, examine ou vistorie o imóvel locado, quando entender conveniente, e mediante o envio de notificação escrita, com 5 (cinco) dias de antecedência.

As partes elegem o foro de Manaus/AM para dirimir quaisquer questionamentos decorrentes do presente contrato, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim ajustadas, assinam o presente instrumento, em 2 (duas) vias, de igual forma e teor, para um só efeito jurídico, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Manaus, 29 de novembro de 2024.

LOCADOR: LUCAS VIANEY CORONEL ADRIANZEN
CPF nº 539.780.642-00

LOCATÁRIA:
QUERÉN BELÉM AMOEDO
CPF nº: 705.938.082-58

LOCATÁRIO: VITOR ISRAEL PASSOS BRITO
CPF nº: 705.140.932-85

Testemunhas: 1) _____
2) _____