

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES LOCADOR: Alcindo Ribeiro do Vale Júnior, brasileiro, turismólogo, Solteiro(a), Carteira de identidade (RG) nº 17781330, expedida por SSPMG, C.P.F. nº 117.050.556-21, residente na Rua das Amendoeiras, nº 119, Itamambuca, Ubatuba/SP, CEP: 11696-426.

LOCATÁRIO: Bruna Oliveira Ballesteros, brasileira, Arquiteta, Solteiro(a), Carteira de identidade (RG) nº 14825930, expedida por SSPMG, C.P.F. nº 102.338.896-04, residente na Rua Tomé de Souza, nº 1244, APT 1501, Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP: 30140-130.

As partes acima nomeadas acordam o presente **Contrato de Locação Residencial**, de acordo com as cláusulas a seguir:

Cláusula 1ª - DO OBJETO DO CONTRATO

O OBJETO deste contrato é o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua das Amendoeiras, nº 119, Itamambuca, Ubatuba/SP, com as características a seguir:

Imóvel isento de encargos ou quaisquer pendências financeiras.

Parágrafo único. O atual documento é complementado pelo laudo de vistoria que descreve meticulosamente o imóvel e sua condição de preservação, no instante de entrega ao LOCATÁRIO.

Cláusula 2ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A duração da locação deste imóvel é de 6 (seis) meses, iniciando-se em 01/05/2024.

Cláusula 3ª - DA FINALIDADE DO IMÓVEL

O objetivo desta LOCAÇÃO é estritamente para a utilização do imóvel para fins de moradia, sendo vedado ao LOCATÁRIO sublocá-lo ou utilizá-lo de maneira diferente do estabelecido, a menos que haja consentimento explícito do LOCADOR.

Cláusula 4ª - SOBRE O VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E IMPOSTOS

O LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel mensal no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), que deverá ser realizado até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.

§ 1º. Este pagamento será efetuado em dinheiro (espécie), diretamente ao LOCADOR ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

§ 2º. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, com base nos índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M. Caso haja alguma alteração no contexto

governamental, todos os valores agregados ao aluguel, inclusive o próprio aluguel, serão revisados pelas partes.

§ 3º. O LOCATÁRIO, não realizando o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigado a pagar uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel acordado neste contrato, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, conforme variação do IGP-M.

§ 4º. Todas as despesas como água, luz, gás, telefone, condomínio e tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO.

§ 5º. O LOCADOR é obrigado a arcar com todos os impostos associados ao imóvel, incluindo o IPTU.

§ 6º. O LOCATÁRIO será responsabilizado por quaisquer multas decorrentes de desobediência às regras do condomínio ou às normas de convivência e vizinhança em vigor na jurisdição do imóvel.

Cláusula 5ª - DA GARANTIA

O LOCATÁRIO, para garantia do fiel cumprimento das obrigações ora pactuadas, depositará na conta do LOCADOR, a título de caução, a quantia de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais).

§ 1º. Este pagamento será efetuado da mesma forma que a locação, diretamente ao LOCADOR ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

§ 2º. O depósito da caução deverá ser realizado no ato da assinatura deste contrato, sendo que a falta do depósito da caução dará ao LOCADOR o direito de não efetivar a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO.

§ 3º. Após o término da locação e com todas as obrigações adequadamente atendidas, o LOCATÁRIO estará habilitado a retirar o montante correspondente, incluindo possíveis benefícios resultantes, como juros e rendimentos.

§ 4º. A critério das partes envolvidas, o montante utilizado como caução pode ser destinado ao pagamento de aluguéis pendentes pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 6ª - DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a:

I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em condições adequadas ao propósito estabelecido, garantindo seu uso pacífico e mantendo sua forma e destino durante o período de locação;

II - Assumir responsabilidade pelos vícios ou defeitos preexistentes à locação e fornecer ao LOCATÁRIO recibo detalhado das quantias pagas;

III - Arcar com taxas de administração imobiliária e intermediações, apresentando, quando solicitado, comprovantes de parcelas requeridas ao LOCATÁRIO;

IV - O LOCADOR deve prover ao LOCATÁRIO, quando requerido por este, um relatório

detalhado acerca das condições físicas nas quais o imóvel se encontra no momento da entrega, com indicações explícitas de quaisquer irregularidades ou defeitos preexistentes.

V - Ao término do contrato, e observado o cumprimento das obrigações, devolver o valor da caução recebida, devidamente corrigido por juros e rendimentos.

Cláusula 7ª - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a:

I - Efetuar o pagamento do aluguel e encargos no prazo acordado e utilizar o imóvel conforme seu propósito estipulado ou presumido, zelando por sua integridade como se fosse proprietário e comprometendo-se a restituí-lo conforme o laudo de vistoria inicial, descontando-se apenas as deteriorações decorrentes de uso comum;

II - Comunicar prontamente o LOCADOR sobre danos ou defeitos cujo reparo seja de responsabilidade deste, assim como possíveis interferências de terceiros, além de assumir e corrigir quaisquer danos que tenham sido causados por sua ação ou daqueles sob sua responsabilidade;

III - Abster-se de realizar modificações no imóvel sem a devida autorização escrita do LOCADOR e apresentar ao mesmo todos os documentos relacionados a tributos, encargos condominiais e intimações de autoridades, mesmo que direcionados ao LOCATÁRIO;

IV - Conceder acesso ao LOCADOR para vistorias, previamente acordadas, e permitir visitas por terceiros em situações de intenção de venda ou transferência de direitos sobre o imóvel.

Cláusula 8ª - MELHORIAS E CONSTRUÇÕES

As benfeitorias necessárias serão passíveis de indenização, contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 2º. As benfeitorias úteis, contudo, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. Contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 3º. As benfeitorias voluptuárias não serão passíveis de indenização. Ao término da locação, o LOCATÁRIO poderá removê-las, contanto que essa remoção não prejudique a estrutura e a essência do imóvel.

Cláusula 9ª - ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em situações de venda, compromisso de venda, transferência ou promessa de transferência de direitos ou pagamento em bens, o LOCATÁRIO possui prioridade para comprar o imóvel alugado nas mesmas condições oferecidas a terceiros. O LOCADOR deve informá-lo sobre a transação por meio de notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outro método que garanta sua clara compreensão.

§ 1º. A notificação deve incluir detalhes sobre as condições da transação, especificamente o valor, a modalidade de pagamento, a presença de encargos reais e o local e horário em que a documentação relevante pode ser consultada.

§ 2º. Depois de ser notificado, o LOCATÁRIO disporá de 30 (trinta) dias para expressar claramente sua concordância com a proposta.

§ 3º. O direito de preferência não se aplica em situações de alienação do imóvel decorrentes de: decisão judicial; execução de garantias de qualquer natureza, incluindo leilões extrajudiciais; permuta; doação; conversão em capital social; cisão empresarial; fusão; incorporação ou estabelecimento de propriedade fiduciária.

§ 4º. A prioridade do condômino prevalecerá sobre a preferência do LOCATÁRIO.

Cláusula 10ª - MULTA POR INFRAÇÃO

A parte que não cumprir qualquer das obrigações contidas neste contrato será responsável pelo pagamento de indenização à parte prejudicada, abrangendo não apenas perdas e danos diretos, mas também lucros cessantes, danos indiretos, e quaisquer outras formas de prejuízo financeiro ou moral que possam ser atribuídos ao descumprimento. Adicionalmente, a parte em falta poderá estar sujeita a sanções adicionais conforme a legislação e os termos contratuais.

§ 1º. Em caso de violação substancial deste contrato, a parte prejudicada tem o direito de rescindir o contrato imediatamente e sem a necessidade de qualquer comunicação prévia.

§ 2º. A tolerância por qualquer das partes quanto ao descumprimento de uma ou mais cláusulas deste contrato não constitui renúncia, novação, ou de qualquer forma altera os termos aqui acordados.

Cláusula 11ª - DA RESCISÃO

Caso o LOCATÁRIO rescinda o contrato antes do término do prazo acordado, este pode ser responsabilizado por eventuais perdas e danos.

§ 1º. O LOCATÁRIO está isento do pagamento da multa de rescisão antecipada ou indenização se a entrega do imóvel for devido à transferência, a mando do empregador, seja este privado ou público, para outra localidade distinta daquela onde o contrato foi inicialmente estabelecido, desde que o LOCADOR seja notificado com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º. Na eventualidade de uma prorrogação do contrato por tempo indeterminado, o LOCATÁRIO tem o direito de rescindir o contrato, desde que o LOCADOR seja notificado com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 3º. O LOCADOR somente pode rescindir o contrato nas situações especificamente descritas pela lei, sob risco de serem aplicadas as penalidades contratuais e legais pertinentes.

§ 4º. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ou na ocorrência de um sinistro que torne o imóvel inabitável, este contrato será considerado automaticamente rescindido, independentemente de qualquer compensação entre as partes.

§ 5º. Se o LOCADOR falecer, os direitos e deveres da locação serão transferidos para seus herdeiros ou sucessores.

§ 6º. Se o LOCATÁRIO vier a falecer, os direitos e obrigações do contrato serão transferidos, em

ordem, para: o cônjuge ou companheiro sobrevivente, herdeiros legais ou pessoas que dependiam economicamente dele e que moravam no imóvel locado.

Cláusula 12ª - DO FORO

O contrato atual entra em vigência entre as partes a partir do momento de sua assinatura, elegendo o foro da cidade onde está localizado o imóvel, para resolver quaisquer incertezas provenientes de sua execução e cumprimento; em concordância, justos e acordados, firmam este instrumento, em 2 (duas) cópias idênticas, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

LOCADOR:



Alcindo Ribeiro do Vale Júnior

LOCATÁRIO:

Bruna Oliveira Ballesteros

1º TESTEMUNHA:

Nome: Pillar Petrina Penido Pereira
CPF: 129.271.056-00

2º TESTEMUNHA:

Nome: Cláudia Candioto de Oliveira Ballesteros
CPF: 591.052.166-72