CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: RAQUEL EUGENIO DE SOUZA

LOCATÁRIO: FELIPE DE ALMEIDA NEVES

IMÓVEL: CASA.

ALUGUEL MENSAL: 1.300,00 (UM MIL E TREZENTOS REAIS).

INÍCIO: 13/08/24. **TÉRMINO: 13/02/2025.**

(1) Pelo presente instrumento os signatários deste, de um lado, na qualidade de **LOCADOR(A), o(a) Sr(a). RAQUEL EUGENIO DE SOUZA, brasileira, solteira, pedagoga, portador(a) do CPF sob o nº 684.232.339-87, residente e domiciliado(a) em Joinville (SC),** e de outro, na qualidade de locatário **FELIPE DE ALMEIDA NEVES, brasileiro, Técnico em Informática, casado, portador da cédula de identidade RG nº 27.880.544-5-RJ, inscrito no CPF sob o nº 150.219.447-38, residente domiciliado na Rua Abdon Batista nº 298, Apartamento 316, Bairro Centro, Cidade de Joinville (SC),** têm justo e contratado o seguinte, que reciprocamente aceitam e outorgam na conformidade das cláusulas seguintes:

(2) A primeira nomeada doravante denominada LOCADORA, na qualidade de proprietária do **imóvel Matrícula nº 190.079.03-7, situado na Rua Venezuela, nº 85, Bairro Floresta, município de Joinville – Inscrição Imobiliária Nº 1310431303310000. O imóvel fica em terreno compartilhado com outro imóvel onde funciona uma marcenaria. O imóvel possui 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, contendo as mobílias, geladeira, fogão, botijão de gás, pia, sofá, mesa de 4 lugares, 4 cadeiras, cama box, armário de roupas, louça do banheiro completa mais chuveiro e box, todas as mobílias mencionadas são usadas** E TERAO QUE SER ENTREGUES AO LOCADOR NO MESMO MODO EM QUE FOI ENTREGUE AO LOCATARIO. Loca-o ao segundo nomeado, LOCATÁRIO, mediante as cláusulas e condições seguintes:

(3) O presente contrato tem o prazo de (06) (SEIS) meses a começar no dia **13/08/2024**, e terminar no dia **13/02/2025**, data em que cessa de pleno direito a locação de acordo com o disposto no art. 46 da Lei nº 8.245/1991, obrigando-se expressamente o LOCATÁRIO a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeita ordem, independentemente de notificação de qualquer espécie, sob pena de, não o fazendo, ser considerada infração contratual de natureza grave, dando azo ao despejo.

(**4)** Vencido o prazo contratual estabelecido na terceira cláusula deste contrato e havendo interesse de ambas as partes em continuar com a locação, será ela prorrogada automaticamente, podendo a LOCADORA retomar o imóvel na hipótese prevista no art. 57 da Lei nº. 8.245/1991.

(5) O aluguel mensal será de **R$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais).**

(6) O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, de acordo com os índices de variação positiva acumulada do IGP-M (FGV), ou qualquer outro índice que venha a ser utilizado pelo poder público, sendo aplicado aquele que for de porcentagem maior, tomando-se por fase o mês de início do contrato. **Caso seja este renovado.**

(7) O LOCATÁRIO se obriga a pagar os aluguéis pontualmente até o dia (13) (treze) de cada mês, pagamentos estes que deverão ser efetuados em dias úteis, ou no primeiro que lhe for subsequente, através de depósito bancário na conta corrente

do Banco Caixa Econômica Federal, Agência 1554, operação 001, conta corrente nº 50749-4.

(8) Se, porém, o pagamento do aluguel for efetuado fora do prazo estabelecido pelo item 7, deste contrato, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) sujeito(a) ao acréscimo de 10% (dez por cento) a título de multa moratória, incidente sobre o aluguel e encargos de locação em atraso, acrescido de juros legais a razão de 1% (hum por cento) ao mês, além da correção monetária, calculados sempre sobre o valor do débito em aberto.

(9) Caso o recibo de aluguel já tenha sido entregue ao Departamento Jurídico, para cobrança, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) sujeito(a), além das cominações legais estipuladas no *caput* desta cláusula, ao pagamento de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios. Entretanto, caso já tenha sido iniciada a competente ação de despejo a verba honorária será devida na base de 20% (vinte por cento) e incidirá sempre sobre o valor total do débito em aberto devidamente corrigido, além das custas judiciais e demais despesas a que der causa.

(10) Após 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel, em não havendo o pagamento este será encaminhado imediatamente para cobrança por meio de empresa especializada (esta por opção do locador) e/ou o nome do LOCATÁRIO será incluído no SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S/A e/ou no SPC – Serviço de Proteção ao Crédito, mantido pela Câmara de Dirigentes Lojistas de Joinville e/ou enviado para o Cartório de Títulos e Documentos.

(11) O presente valor do aluguel isenta o LOCATÁRIO do pagamento de **TAXA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA** e **ÁGUA, TAXAS DE LIXO e IPTU,** lançadas sobre o imóvel, (quando for o caso).

(12) Fica expressamente ajustado que o(a) LOCATÁRIO(A) somente poderá introduzir benfeitorias no imóvel locado, sejam úteis e necessárias, mediante o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA e desde que não modifique ou transforme a estrutura do prédio e que atenda todas as exigências dos Poderes Públicos competentes, responsabilizando-se, ainda, o LOCATÁRIO por eventuais multas, ônus ou despesas delas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da LOCADORA, sob pena de ser considerado infração contratual de natureza grave, dando azo ao despejo.

(13) Fica ainda ajustado que mesmo que seja autorizada pela LOCADORA a realização de eventuais benfeitorias, o LOCATÁRIO desde logo, expressamente renuncia ao direito de pleitear qualquer indenização, retenção ou compensação com relação a tais benfeitorias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel locado. **Pois qualquer benfeitoria no imóvel será de responsabilidade do LOCATÁRIO.**

(14) Não é permitida a transferência deste contrato, nem sublocação, cessão ou empréstimo no todo ou em parte do imóvel ora locado, sem o prévio consentimento por escrito da LOCADORA sob pena de ser considerada infração contratual de natureza grave, dando azo ao despejo e, no caso deste ser dado, o LOCATÁRIO deverá providenciar a regularização deste contrato devida e oportunamente, junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja completamente livre e desimpedido ao fim da locação, sendo certo que, a eventual demora com que a parte inocente providenciar, judicialmente ou não, a defesa de seus direitos, reprimindo a infração, jamais poderá ser entendida como consentimento tácito à mesma, sendo a qualquer tempo oportuna a sua alegação.

(15) O locatário se compromete a respeitar os vizinhos e contribuir para ordem e segurança pública do local.

(16) 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.

(17) Fica desde já a LOCADORA autorizada a ocupar, independentemente da ação de emissão na posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO, estando este, em mora com os alugueres.

(18) O LOCATÁRIO, após ter lido de maneira atenta as cláusulas e condições deste contrato, declara expressamente estar plenamente de acordo com as mesmas, nada podendo reclamar ou reivindicar em tempo algum e sob qualquer pretexto.

(19) As partes contratantes se obrigam, ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo como único foro competente o da Comarca de JOINVILLE (SC), para dirimirem quaisquer dúvidas oriundas deste contrato. E por estarem em perfeito acordo, com todas as cláusulas e condições deste contrato, as partes contratantes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma para que possa produzir os seus devidos e legais efeitos de direito.

gov.br Documento assinado digitalmente
RAQUEL EUGENIO DE SOUZA
Data: 12/08/2024 10:13:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Joinville (SC), 13 de agosto de 2024.

RAQUEL EUGENIO DE SOUZA
LOCADORA – CPF 684.232.339-87

gov.br Documento assinado digitalmente
FELIPE DE ALMEIDA NEVES
Data: 09/08/2024 10:48:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FELIPE DE ALMEIDA NEVES
LOCATÁRIO – CPF 150.219.447-38

NOME:
CPF:
TESTEMUNHA 1

NOME:
CPF:
TESTEMUNHA 2