**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

|  |  |
| --- | --- |
| **LOCADOR** | **SAMUEL LEVI FERREIRA** |
| **LOCATÁRIO**  | **IVANA BRENDA DE OLIVEIRA PEREIRA** |
| **IMÓVEL**  | **KITNET No 3, LOCALIZADA NA RUA GERÔNIMO GARCIA, NA ESQUINA COM A RUA PROFA. VANDA DOS SANTOS CÂNDIDO, JARDIM REFÚGIO, IVATUBA-PR.**  |
| **FINALIDADE**  | **RESIDENCIAL**  |
| **PRAZO**  | **1 (um) ANO**  |
| **INÍCIO**  | **15 DE ABRIL DE 2020** |
| **TÉRMINO**  | **15 DE ABRIL DE 2021** |
| **REAJUSTE**  | **ANUAL** |
| **VALOR DO ALUGUEL**  | **SEIS PARCELAS DE R$ 550,00 REFERENTE A 06 MESES DE ALUGUEL,**  |

**DAS PARTES INTEGRANTES DO CONTRATO**

Pelo presente contrato de locação, de um lado **SAMUEL LEVI FERREIRA**, brasileiro, microempresário, portadora da cédula de identidade **RG n° 1.233.576-8 SSP/PR** e inscrito no **CPF n° 274.616.379-91**, residente e domiciliada na Gleba Paiçandu, lote 80. Ivatuba-PR doravante simplesmente denominado **LOCADOR.** E de outro lado, **IVANA BRENDA DE OLIVEIRA PEREIRA ,** brasileiro, estudante, portador da cédula de identidade **46.039.404-6-SP** e inscrito no **CPF n° 446.412.238-82,** casado com **EDUARDO PEREIRA DA SILVA**, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade **RG. nº 40.089.336-8** e do **CPF 422.002.678-94 - SP** residente na Rua Gleba Paiçandu, lote 80. Ivatuba-PR, doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, tem entre si justo e contratado os termos e cláusulas que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, que seguem:

**DO OBJETO:**

O presente contrato de locação residencial tem como objeto uma **kitnet** de propriedade da **Locador**, localizada na Rua Gerônimo Garcia, na esquina com a Rua Vanda dos Santos Cândido, Jardim Refúgio, Ivatuba - PR, a qual está em fase final de construção, momento a partir do qual será registrada na prefeitura e passará a ter um número de residência.

**1ª-** O Imóvel destina-se exclusivamente para uso residencial do **Locatário**, não podendo ser sua destinação, nem seu uso mudado no transcorrer do presente contrato, comprometendo-se o **Locatário** desde já, a sempre respeitar, obedecer e manter a moralidade, os bons costumes e o sossego dos vizinhos e moradores, sob a pena de não o fazendo dar causa à rescisão imediata do presente, sem prejuízo às demais cominações legais e contratuais previstas e determinadas por lei.

**DO PRAZO:**

**2ª-** O prazo do presente contrato será de UM **(01) ano**, com seu início no dia **15 DE ABRIL DE 2020** e término no dia **15 de abril de 2021**, data esta em que o **Locatário** se obriga a restituir o Imóvel desocupado e completamente livre de coisas, pessoas e objetos pessoais, tudo nos termos do Artigo 23, III da Lei nº 8245/1991, sendo que findo o prazo determinado, não havendo restituição ou qualquer comunicação escrita ou verbal por qualquer uma das partes, fica o presente contrato prorrogado automaticamente por prazo indeterminado.

**3ª-** Na hipótese da locação, ser prorrogada pela simples permanência no imóvel considerar-se-ão em vigor todas as cláusulas e condições estipuladas por este contrato.

**DO ALUGUEL E REAJUSTE:**

**4ª-** O valor do aluguel livremente convencionado entre as partes, nesta data é de **R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)**, o qual será pago sempre até o dia 15 de cada mês. O valor do aluguel será reajustado automaticamente a cada seis meses, pelo IGP-M da FGV, ou não sendo este adotado pelo IPC da FIPE, ou qualquer outro índice de reajuste legal que venha a ser indicado pelo Governo Federal.

Os reajustes sempre se farão independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, prevalecendo os referidos reajustes até a efetiva entrega do Imóvel.

**DA GARANTIA LEGAL DA LOCAÇÃO:**

**5ª-** A presente Locação será garantida por meio de Depósito na qual o **Locatário** depositará a primeira parcela no valor de **R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)**, em favor do **Locador** com o adiantamento de 30 dias para a entrada no imóvel. Os depósitos serão realizados á vista ou na conta corrente nº 1641-1 da agencia 6294 do Banco Bradesco, tendo como titular SAMUEL LEVI FERREIRA, inscrito no **CPF n° 274.616.379-91.**

**DOS PAGAMENTOS E SANÇÕES:**

**6ª-** O primeiro pagamento dos alugueres e consequentemente a entrega das chaves deverão ser realizados até o prazo máximo do dia 16 de outubro de 2019, sendo que as chaves e entrada no imóvel estarão disponíveis a partir do dia 15 de outubro.

**7ª-** Os valores pagos por meio de cheques, sem a devida provisão de fundos, será nulo de pleno direito, incorrendo o **Locatário**, em todas as sanções legais e contratuais. Não sendo ainda aceito em hipótese nenhuma os pagamentos por meio de cheques de terceiros estranhos à relação contratual.

**8ª-** A não quitação do valor de R$ 550,00 por parte do **Locatário** até a data de entrada no imóvel, terá como consequência a anulação deste contrato, sendo devolvido 90% do valor pago até o momento. Sendo assim, o **Locador** se dará ao direito de locar o referido imóvel a outro **Locatário**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:**

Decorridos seis (06) meses de vigência contratual, as partes ficam isentas do pagamento da multa por rescisão contratual, desde que previamente comunicadas com antecedência de 30 (trinta) dias.

**9ª-** Todo o consumo de energia elétrica, gás, taxas, condomínios e qualquer outro legalmente permitido, serão sempre pagos pelo **Locatário**, após a entrega das chaves, qualquer que seja sua forma de cobrança, bem como todos os aumentos destes encargos, que ocorrerem durante a vigência deste contrato. Qualquer valor a estes títulos, que venha a recair sobre o imóvel locado anteriormente à entrega das chaves, é de responsabilidade dos **Locadores.** O **Locatário** obriga-se a transferir para seu nome as contas e encargos no prazo máximo de trinta (30) dias a contar do recebimento das chaves.

**10ª-** A **Locadora** se põe o encargo de realizar o pagamento do IPTU referente ao ano de 2020, sendo que nos anos seguintes este encargo será de responsabilidade do **Locatário**.

**DAS CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO:**

**11ª-** No caso de qualquer sinistro, evento e incêndio, que venha a impedir a sua ocupação, sem culpa do **Locatário**, ou sobrevindo processo de desapropriação, o presente contrato fica rescindido de pleno direito, independente de indenização de qualquer das partes contratantes. Ocorrendo desapropriação, ficarão os **Locadores**, desobrigados por qualquer cláusula deste contrato. Em caso de desapropriação ficará ressalvada o **Locatário** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que por ventura tiver direito.

**12ª-** O **Locatário** deverá arcar com as eventuais perdas e danos que sobrevierem ao imóvel e suas instalações no período de locação.

**13ª-** No caso dos **Locadores** desejarem vender o imóvel, pelo direito de preferência de compra, terá o **Locatário** as condições da venda por escrito para a sua análise, cabendo sua manifestação dentro do prazo igual ou inferior a trinta dias, sendo que decorrido o prazo sem sua manifestação, será considerado como negativa de sua parte. O **Locatário** desde já se obriga a permitir visitas ao imóvel das pessoas interessadas em horários previamente agendados com no mínimo de 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, ou qualquer outro forma que as partes venham a convencionar para tanto.

**14ª-** Salvo obras que importem na segurança do imóvel, o **Locatário** obriga-se por todas as outras, deverá manter o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com todos os acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo. Fica o **Locatário** responsável pelo pagamento dos alugueres até que sejam concluídos os reparos dos eventuais estragos ocasionados, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel. Tudo nos termos do Artigo 35 da Lei do Inquilinato.

**15ª-** O **Locatário** fica obrigado a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, bem como não transferir este contrato, sublocar e emprestar o imóvel, todo ou em parte, nem promover modificações ou transformações no imóvel, sem previa autorização por escrito dos **Locadores.**

**16ª-** Ficam os **Locadores,** desde já autorizados nos termos do Artigo 23, Inciso IX da Lei do Inquilinato, procederem a vistoria no imóvel, quando verificarem necessário, informando sempre com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência mínima. Podendo ainda nomear preposto ou profissional que indicarem para tanto.

**17ª-** Fica sob a responsabilidade do **Locatário** 1 (um) jogo de chaves (porta principal).

**DA VISTORIA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL:**

**18ª-** As partes ora contratantes autorizam a partir do dia 15 de outubro de 2019 a vistoria do imóvel locado e a elaboração de um laudo, discriminando através de memorial o estado do imóvel juntamente com a entrega das chaves, vistoria a ser feita pelos **Locadores** ou quem eles indicarem, e assinada por ambas as partes, para assim fazer parte integrante deste contrato, para todos os efeitos legais e contratuais.

**-** O **Locatário** compromete-se a devolver o imóvel ao sair deste, no mesmo estado de quando adentrará ao mesmo, inclusive a efetuar pintura nova com a mesma tinta que foi usada na entrega do imóvel, a qual será providenciada pelo **Locatário**.

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**19ª-** O presente contrato de locação será regido em todas as suas cláusulas, efeitos formais e legais, dentro daquilo que determina a Lei 8.254 de 1991 (Lei do Inquilinato) e legislações cíveis vigentes.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de idêntico teor, na presença de duas testemunhas, para que surtam todos os seus efeitos legais e de direito.

**Ivatuba, 15 de outubro de 2019.**

**Locador:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SAMUEL LEVI FERREIRA**

**Locatário:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**IVANA BRENDA DE OLIVEIRA PEREIRA**

**Testemunhas:**

1ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_