

Contrato de Locação

Os signatários deste instrumento, de um lado, **ANADIR RAZZINI LOPES** com CPF 683.401.339-34 residente na Rua Barão de Teffê nº60 e de outro **RAFAEL ALVES COSTA** com CPF 128.148.319-25 **PROFISSÃO: ESTUDANTE** têm justo e contratado, na forma de direito, o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula 1ª – O primeiro nomeado aqui chamado “locador”, sendo proprietário do AP 01 na RUA **BARÃO DE TEFFÊ Nº 60 CEP 89223-350 bairro BOM RETIRO** sito nesta Cidade, JOINVILLE loca-o ao segundo, aqui chamado “locatário”, mediante as condições adiante estipuladas.

Cláusula 2ª – O prazo da locação é de **QUATORZE MESES** a partir de **15 DE MAIO DE 2022** e a terminar em **14 DE JULHO DE 2023** data em que o locatário se obriga a restituir completamente desocupado, no estado que o recebeu, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito, sob pena de incorrer na multa da cláusula 11ª;

Cláusula 3ª – O aluguel mensal **R\$1.100,00 (HUM MIL E CEM REAIS) incluso somente o aluguel, despesas a parte** que o locatário se compromete a pagar pontualmente até o dia 20 via boleto ou na residência do locador ou na de seu representante; atraso no pagamento será cobrado multa de 2% + juros de 3,6% ao mês;

Cláusula 4ª – O locatário, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, vidraças, portas, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos, e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim os restituir, 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 5ª – Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e não transferir e nem sublocá-lo este imóvel nem fazer modificações ou transformações no prédio ou apartamento, sem a autorização escrita do locador.

Cláusula 6ª – O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o prédio ou apartamento locado, sempre que o segundo entender conveniente;

Cláusula 7ª – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficara o locador desobrigado por todas as cláusulas desde contrato, ressalvada ao locatário a faculdade tão somente de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito;

Cláusula 8ª – Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

Cláusula 9ª – Tudo que 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 a ressalva dos seus direitos;

Cláusula 10ª – No caso de morte falência do fiador o locatário será obrigado dentro de trinta dias dar substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer na cláusula seguinte;

Cláusula 11ª – Fica estipulada multa no valor de três aluguéis na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, o locatário podendo ser avisado de forma eletrônica (e-mail);

Cláusula 12ª – Assina também o presente, solidariamente com o locatário:

FIADOR: Sr. RUDNEY COSTA CPF 343.686.639-34 PROFISSÃO: APOSENTADO

cujas responsabilidades perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel na residência do locador onde será emitido um termo de vistoria do imóvel e de quitação;

Cláusula 13ª – Qualquer estrago ocasionado ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª, mas será paga a parte;

Cláusula 14ª – Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até sua terminação;

Cláusula 15ª – Estabelecem às partes contratantes que para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a trinta e cinco dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato e pagar uma

de 70% do valor de um mês de aluguel a título de pintura; OBS: o locatário não poderá modificar o padrão de tinta do apartamento, caso seja constatado a mudança na vistoria final será cobrado 100% do valor de um mês de aluguel a título de pintura.

Cláusula 16ª - Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação o aluguel mensal será reajustado de acordo com o índice de reajustamento que seja considerado oficial, ou conforme demanda de mercado (Lei da oferta e demanda) de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato, o locatário concorda desde já, com este sistema de reajustamento do aluguel segue abaixo campos em branco para que se faça prorrogação deste contrato,

* contrato prorrogado até 14 / 07 / 2024 valor: R\$ 1.150,00 #

Ass. Locatário: Rafael Alves Costa valor: R\$

* contrato prorrogado até / / valor: R\$

Ass. Locatário: valor: R\$

* contrato prorrogado até / / valor: R\$

Ass. Locatário:

Cláusula 17ª - O imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente para moradia não podendo ser mudada sua destinação sem o consentimento expreso do locador;

Cláusula 18ª - O locatário se obriga a pagar as despesas de coleta de lixo, luz, gás e outras despesas, bem como multas impostas pelo síndico por descumprimento das normas de condomínio;

Cláusula 19ª - A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extrajudicial;

Cláusula 20ª - Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alterações das condições deste contrato, nem dará direito a invocação do artigo 1503- inciso 1 do código civil brasileiro, por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do locador;

Cláusula 21ª - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

Cláusula 22ª - Por se tratar de locação para estudante e ser local de estudos não é permitido drogas ilícitas, festas, churrasco feito com carvão nos apartamentos, bebedeiras, gritarias, batucadas, som de cornetas, trotes com calouros, som em alto volume e tudo o que venha a prejudicar o bom andamento do condomínio e de seus moradores, principalmente depois das 22:00 hs, o não cumprimento destes itens da direito ao locador a rescindir o contrato a qualquer momento, impondo a multa da clausula 11ª;

- Vistoria de entrada: pintura NOVA
 - Recebimento das chaves e vistoria de saída data:
- E por assim terem contratado, assinam o presente em 2 vias, em presença da testemunha a baixo:
Joinville, 15 de maio de 2022

Anadir Razzini Lopes
Locador: ANADIR RAZZINI LOPES

Fone: (47) 9 9963-4606 / E-mail: universidadeimoveis@gmail.com

Rafael Alves Costa

Locatário: RAFAEL ALVES COSTA

Fone: (48) 9 8835-0663 / E-mail: rafael15alvescosta@gmail.com

Instituição: UDESC/ Curso: Eng. Mecânica

Cidade: Palhoça - SC

Rudney Costa
Tabelionato
São José/SC

Fiador: RUDNEY COSTA

Fone: (48) 9 8408-8862

Cidade: Palhoça - SC

Rafael Junken
TESTEMUNHA

RECONHECIMENTO DE
* FIRMA NO VERSO
☐ CARTÓRIO 