ADVOCACIA

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(A): IRACEMA LIBERA BISOTTO DOS SANTOS pessoa física, inscrita sob CPF 844.915.409-00, portadora da Cédula de Identidade nº 8/R-1. 828.988, brasileira, viúva, usufrutuária, residente a rua Bezerra de Menezes - nº 52, apto 103, bairro Conta Dinheiro - Lages / SC.

LOCATÁRIO (A): PAMELA TAINA SCHLEGER, brasileira, solteira, CI nº 1114191362, e CPF: 044.668.970-00, residente na Rua Tatiana Benedetto, 131, loteamento JR Ostjen, na cidade de Rolante - RS, CEP 95690-000 responsável pelo morador do apto 303.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Exclusivamente residencial.

OBJETO DA LOCAÇÃO: Apartamento nº 303 situado na rua Bezerra de Menezes, nº 52, bairro Conta Dinheiro em Lages - SC.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 06 (seis) meses, a iniciar-se no dia 01 de fevereiro de 2024 e findar-se no dia 01 de agosto de 2024, data em que o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na CLÁUSULA 5, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R$ 1.100,00 (mil e cem reais) para pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês.

O pagamento de luz e gás será de responsabilidade do locatário, assim como as despesas do condomínio (1/12 avos da conta da água e 1/12 avos de luz, taxa de recolhimento de lixo e limpeza das áreas comuns do edifício, o IPTU por conta do locador).

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: Às quais, locador, locatário e fiadores solidários expressamente se obrigam conforme o disposto nas páginas seguintes:

CLÁUSULA 1 - NATUREZA E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1 - O LOCATÁRIO destina o imóvel locado para a finalidade constante no preâmbulo, **sendo lhe vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada, caso não haja autorização expressa do locador.**

CLÁUSULA 2 - DO PRAZO DA LOCAÇÃO:

2.1 - O prazo da locação é o constante no preâmbulo. Findo esse prazo o imóvel será devolvido ao LOCADOR(A), ou a seu representante credenciado, livre e desembaraçado, dentro da estrita forma e condições especificadas neste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação extrajudicial, na forma do artigo 46 c/c 47 da Lei 8.245/91.

2.2 - Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel após escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que se dispõe o artigo 575 do Código Civil Brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mutuo acordo, nos termos do artigo 09,

inciso I, da Lei 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo;

2.3 - No desenvolvimento da prorrogação automática da locação, desejando o LOCATÁRIO dar por finda a locação, deverá observar o disposto no artigo 6° da Lei 8.245/91 avisando por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 dias. A não observância do preceito legal pelo LOCATÁRIO, acarretará a obrigação de indenização por igual período.

CLÁUSULA 3 - DO ALUGUEL:

3.1 - O aluguel mensal será o estipulado no preâmbulo, que deverá ser pago pontualmente até a data prevista, dentro do horário comercial bancário.

3.2 - O aluguel mensal deverá ser pago diretamente para o locador ou seu representante.

3.3 - Será exigido do LOCATÁRIO, nos termos do artigo 37 da lei 8.245/91, garantia locatícia. A caução exigida será no valor de 1 (um) aluguel mensal, facultando ao LOCATÁRIO, quando findo contrato, realizar o abatimento deste valor no último aluguel devido.

CLÁUSULA 4 - DAS CONDIÇÕES DE UTILIZACAO DO IMÓVEL:

4.1 - O LOCATÁRIO, nesta oportunidade, declara que utilizará o imóvel para o fim especificado e declarado no preâmbulo, bem como já são conhecedores dos fins e usos permitidos pela municipalidade.

CLÁUSULA 5 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

5.1 - O LOCATÁRIO, neste ato, **declara que recebeu o imóvel em bom estado de conservação, comprometendo-se por ocasião da restituição a entregá-lo nas mesmas condições,**

promovendo os reparos que se fizerem necessários (pintura, fechaduras e demais itens especificados no anexo de vistoria), constatados por ocasião da vistoria de entrega, sob pena de tipificar infração contratual, punível na mesma forma convencionada na cláusula 8 do presente contrato.

CLÁUSULA 6 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (OU DE SEU REPRESENTANTE):

6.1 - Compete ao LOCADOR(A) ou a seu representante, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adiante convencionada (artigo 22 da lei nº 8,245/1991):

I. entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

II. garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;

III. dar recibo discriminando as importâncias pagas pelo LOCATÁRIO;

IV. manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.

CLÁUSULA 7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1 - Compete ao LOCATÁRIO, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada (artigo 23 da lei nº 8.245/1991):

I. servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;

II. PAGAR PONTUALMENTE O ALUGUEL NA FORMA CONVENCIONADA;

III. levar ao conhecimento do LOCADOR e/ou administradora do imóvel as turbações de terceiros, bem como ocorrendo infiltração de água ou umidade,

IV. de ou para o imóvel locado, para as providências cabíveis;

V. NÃO CEDER, TRANSFERIR, EMPRESTAR, SUB-LOCAR, TOTAL OU PARCIALMENTE O IMÓVEL, A NÃO SER POR AUTORIZAÇÃO ESCRITA DO LOCADOR. Se entretanto o LOCATÁRIO notificar o LOCADOR da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito;

VI. manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

CLÁUSULA 8 - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:

8.1 - A parte que infringir o presente contrato, em qualquer dos seus termos, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra, de **multa contratual correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato**, tantas vezes quantas forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais combinações previstas neste instrumento, inclusive alugueres em atraso, A SER COBRADA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO.

8.1.1 - No caso de mora no pagamento do aluguel mensal, conforme data estipulada no preâmbulo, que infringi a cláusula 3.1 do presente contrato, bem como as obrigações do locatário, será aplicada a multa no valor de 10% de 1 (um) aluguel mensal, correção pelo IGPM - Índice Geral de Preço de Mercado e acrescidos de juros legais de 1% ao mês.

8.2 - Se, o LOCATÁRIO usando da faculdade que lhe confere o artigo 04 da Lei 8.245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado no preâmbulo, pagará também ao LOCADOR, além dos encargos já estabelecidos, a multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, A SER COBRADA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO, na forma do artigo 571 do Código Civil Brasileiro.

8.3 - O Locatário que não cumprir os preceitos do regimento interno residencial (anexo) implicará na multa de 10% no valor do aluguel. No caso de reincidência a multa será de 20% do aluguel, com a terceira reincidência terá rescisão unilateral do contrato de locação, sem prejuízo para o locador.

CLÁUSULA 9 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1 - Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao LOCATÁRIO ou retenção do imóvel;

9.2 - As benfeitorias úteis e voluntárias realizadas pelo LOCATÁRIO no imóvel, com ou sem consentimento por escrito do LOCADOR(A), se incorporarão ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção;

9.3 - Salvo declaração escrita do LOCADOR(A), quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não impliquem em renúncia dos direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como procedentes para se furtar ao cumprimento do contrato de locação;

9.4 - A locação do referido imóvel abrange somente a 1 (um) vaga de garagem no condomínio, tendo o locatário plenos deveres e direitos sobre o aludido.

CLÁUSULA 10 - ANEXOS:

10.1 - Fazem parte deste contrato o REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL, VISTORIA PRÉVIA DO APARTAMENTO.

CLÁUSULA 11 - FORO:

11.1 - Para toda e qualquer gestão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC, renunciando desde já a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente contrato depois de lido pelas partes envolvidas, conferido, achado conforme e aceito vai assinado pelas mesmas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Lages/SC, 01 de março de 2024.

Iracema B. dos Santos

LOCADOR (A)
(IRACEMA LIBERA BISOTTO DOS SANTOS)

Pamela Taina Schleger

LOCATÁRIO (A)
(PAMELA TAINA SCHLEGER)

TESTEMUNHA 1
CPF:

TESTEMUNHA 2
CPF: