

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR(A): LAUDECI MOTA SOUZA, brasileiro, Aposentado, casado, inscrito(a) no **CPF** sob nº 178.928.649-20, residente e domiciliado(a) na Rua Ouvidor Pardinho, nº 404, bairro: Mar Grosso, CEP: 88.790-000, Laguna/SC.

LOCATÁRIO(A)(S): BRENDA BASSAN RODRIGUES, brasileira, Estudante/Estagiária, solteira, inscrito(a) no **CPF** sob nº 096.395.119-00, nascida em 01/10/2002, residente e domiciliado(a) na Rua Natal, nº 206, apto 101, CEP: 88.705-110, bairro: Vila Moema, cidade de Tubarão/SC; e **LIARA NICOLE DE MATOS SANTOS**, brasileira, Estudante/Estagiária, solteira, inscrito(a) no **CPF** sob nº 038.166.202-05, residente e domiciliado(a) na Rua 11, quadra 32, casa 25, bairro: Aracagy-Loteamento Altos do Jaguarema, CEP: 65.110-000, cidade de São José de Ribamar/Maranhão

FIADOR(A): JEAN SILVA SOUZA, brasileiro, Empresário, casado, inscrita(o) no CPF sob o nº 000.195.092-43, nascido em 15/11/1988, residente e domiciliado na Rua 11, quadra 32, casa 25, bairro: Aracagy-Loteamento Altos do Jaguarema, CEP: 65.110-000, cidade de São José de Ribamar/Maranhão, email: jeans-souza@hotmail.com.

CORRETORA DE IMÓVEIS: PRYSSILLA STUPP DURANTE, inscrita no **CRECI 19.418**, com escritório imobiliário na Avenida Senador Gallotti 123, sala 02, Ed. Amandaline, bairro Mar Grosso, Laguna/SC.

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel de propriedade do(a) **LOCADOR(A)**, Casa mobiliada, com 02 dormitórios sendo uma suite, 01 banheiro social, cozinha, lavanderia, área externa com piscina, sem vaga de garagem, localizado na Rua: Saul Ulysséa, “**casa nº 87-02/ fundos**”, com 01 pavimento, bairro: Mar Grosso, CEP: 88.790-000, na cidade de Laguna/SC.

Parágrafo único: O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m) para todos os fins e efeito de direito que recebeu(eram) o imóvel locado no estado de uso em que se encontra, mobiliado conforme vídeo e fotos, enviados para o **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)(S)** via whatsapp, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO

A locação inicia-se no dia **30/09/2023** até o dia **29/09/2024**, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: O contrato poderá ser renovado, desde que seja vontade de ambas as partes, **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)(S)**, manifestada por meio de comunicação formal à corretora de imóveis intermediadora da presente locação, com 30 dias de antecedência do vencimento do compromisso ora firmado, e o devido aceite dos envolvidos.

Parágrafo Segundo: Se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, usando da faculdade que lhe(e)(s) confere o artigo 4º da Lei nº8245/91, devolver(em) o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, pagará ao **LOCADOR** a multa rescisória de 02 (dois) meses de aluguel, o qual acertará proporcionalmente os honorários imobiliários com a corretora de imóveis, referente aos meses faltantes da locação.

CLÁUSULA TERCEIRA: ALUGUEL

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R\$ 1.400,00** (um mil e quatrocentos reais) mensal, devendo ser pago sempre com dois meses antecipados, mais o consumo da luz e água.

Parágrafo primeiro: O aluguel e encargos da locação vencem todo dia 30(trinta) de cada mês, sem juros ou multa, podendo ser pago até o dia 05(cinco) do mês seguinte.

Parágrafo segundo: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, fica desde já acertado que em hipótese alguma serão liberados os juros de mora 1% (um por cento) ao mês e a multa de 10% (dez por cento) sobre os valores em atraso.

Parágrafo terceiro: As partes estão cientes que o consumo mensal da conta da água vem junto com a casa 01/frente, então será feito uma média dos 03 últimos meses consumidos e o valor acima da média ficará por conta da casa 02/ fundos, sempre aplicando-se o bom senso entre as partes. Quando a conta da água for abaixo da média ou não ultrapassar esse limite, a casa 02 deverá pagar a taxa mínima mensal.

Parágrafo quarto: Será pago da seguinte forma:

- 1- **R\$280,00** (duzentos e oitenta reais), para **DANÚBIA MATTOS DE SOUZA**, CPF: 105.797.669-50, PIX: 48 98804 6743, no dia 29/09/2023, referente aos dois primeiros meses antecipados do aluguel;
- 2- **R\$2.520,00**(dois mil, quinhentos e vinte reais), para o LOCADOR **LAUDECI MOTA SOUZA**, CPF sob nº 178.928.649-20, através de depósito bancário

no Banco do Brasil, agência 0764-1, conta corrente: 22610-6, no dia 29/09/2023, referente aos dois primeiros meses antecipados da locação;

- 3- **R\$140,00** (cento e quarenta reais), para **DANÚBIA MATTOS DE SOUZA**, CPF: 105.797.669-50, PIX: 48 98804 6743, no dia 30/10/2023, e assim sucessivamente nos meses seguintes, até o término da locação;
- 4- **R\$1.260,00**(um mil, duzentos e sessenta reais), para o LOCADOR **LAUDECI MOTA SOUZA**, CPF sob nº 178.928.649-20, através de depósito bancário no Banco do Brasil, agência 0764-1, conta corrente: 22610-6, no dia 30/10/2023, e assim sucessivamente nos meses seguintes, até o término da locação.

Parágrafo quinto: O atraso no pagamento do aluguel por prazo superior a 15(quinze) dias, ensejará em imediata rescisão contratual, independente de notificação e sujeito a despejo por meio de liminar.

Parágrafo sexto: A renovação tratada na cláusula segunda fica condicionada ao reajuste no valor do aluguel, sendo facultada às partes entrarem em entendimento, na ocasião, quanto ao valor aplicado.

CLÁUSULA QUARTA: OUTROS ENCARGOS

O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente, além do aluguel, o consumo de luz e água, conforme adicional que vier na conta da casa da frente, sendo aplicado como base a média dos 03 últimos meses; caso o valor mensal da média não altere ou venha menor do que os vencimentos anteriores, o **LOCATÁRIO** arcará com o pagamento da taxa mínima da água e da luz.

Parágrafo primeiro: A piscina do imóvel é exclusiva para a casa 02/fundos, ficando de responsabilidade das **LOCATÁRIAS** manterem a mesma limpa e arcarem com os produtos necessários para tal fim e a manutenção da mesma.

Parágrafo segundo: A(S) LOCATÁRIA(S) deve(m) transferir a conta da luz para o seu nome, em até 10(dez) dias ao início desse contrato.

Parágrafo terceiro: Poderá o(a) **LOCADOR(A)**, solicitar a apresentação das quitações no momento do pagamento do aluguel, e caso o(a) **LOCATÁRIO(A)(S)** não apresente(m), ficará caracterizado infração contratual grave, dando ensejo a aplicação das sanções aqui previstas, inclusive rescisão imediata do aluguel, caso o pagamento não seja efetuado.

CLÁUSULA QUINTA: DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS** não podendo ser alterado sua destinação sem o consentimento expresso, por escrito, do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo primeiro: O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** compromete-se a respeitar a lei do silêncio que vai das 22:00 hs às 7:00 hs do dia seguinte, devendo respeitar a legislação vigente ao direito de vizinhança e sossego.

Parágrafo segundo: Não é permitido ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e acompanhante(s) do(a)(s) mesmo(a)(s), deixar(em) ligado aparelhos elétricos sem que haja pessoas no imóvel, exemplo: máquina de lavar roupas, forno elétrico, micro-ondas, rádio, ar condicionado, Split, aquecedor, TV, etc... comprometendo-se a cumprir esse parágrafo, e sendo responsável por qualquer dano que possa vir a causar no imóvel, objeto desse contrato.

Parágrafo terceiro: O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** apresentará(ão) dentro de 05(cinco) dias úteis, por escrito através de Whatsapp, observações que achar(em) necessária quanto ao estado de conservação do imóvel e os utensílios que o guarnecem.

Parágrafo quarto: É de responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)**, entregar o imóvel em plenas condições de funcionamento e uso, utensílios gerais, elétrica, hidráulica e limpeza em dia.

Parágrafo quinto: O presente contrato obriga herdeiros e sucessores de ambas as partes.

CLÁUSULA SEXTA: SUBLOCAÇÃO

O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** não poderá(ão), sem prévio consentimento por escrito, do(a) **LOCADOR(A)**, sublocar, emprestar, arrendar ou por qualquer título ceder o imóvel locado no todo ou em parte.

CLÁUSULA SÉTIMA: BENFEITORIAS

É vedado ao **LOCATÁRIO** sob pena de rescisão da Locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento do(a) **LOCADOR(A)**, o(a) qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação por escrito do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**. Em consequência, não terá o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** nenhum direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha(m) a efetuar.

Parágrafo primeiro: Qualquer alteração ou benfeitoria a pedido do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e autorizado pelo **LOCADOR**, deverá ser acompanhada pelo mesmo, ou seja, pelo proprietário do imóvel.

Parágrafo segundo: Fica ainda facultado ao **LOCADOR**, exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, e à devolução do imóvel no estado que foi entregue no início da locação.

CLÁUSULA OITAVA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao **LOCADOR**, em condições de ser imediatamente habitado com as quitações de energia, aluguel, área externa limpa, casa limpa e demais encargos de responsabilidade do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**.

Parágrafo primeiro: Objetivando o cumprimento do disposto no “caput” desta cláusula, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga(m)-se a bem conservar o imóvel para entregá-lo com louças lavadas, lixos retirados, imóvel limpo, com utensílios da casa em pleno funcionamento como: portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, louças, tudo de acordo com o Termo de Vistoria do imóvel. Se assim não fizer, fica o **LOCADOR** desde logo, autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos executivamente do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados, os quais deverão estar acompanhados de, no mínimo, 2 (dois) orçamentos, devendo sempre ser exigido o de menor valor.

Parágrafo segundo: A entrega das chaves para vistoria, quando da desocupação do imóvel, não exonera o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** das obrigações ora assumidas, no caso de o imóvel necessitar de algum reparo, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deverá(ão) pagar o aluguel e encargos até a conclusão do mesmo e rescisão definitiva da locação.

Parágrafo terceiro: Fica estabelecido que se for necessária a substituição de qualquer instalação ou acessório, esta substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O mesmo estabelecendo para a pintura (se necessário) que deverá ser feita nas mesmas cores e com materiais de qualidade, no mínimo, iguais àquelas já existentes no imóvel locado.

CLÁUSULA NONA: A Corretora de Imóveis e seus colaboradores não são contratados para administração de imóveis.

Parágrafo único: O valor recebido do serviço imobiliário, é referente aos anúncios em sites e redes sociais, captação de cliente, vistoria do imóvel locado e

acompanhamento do aluguel da data da entrada, até a data da desocupação do mesmo. A corretora de imóveis **PRYSSILLA STUPP, CRECI 19.418** e seus colaboradores, não se responsabilizam por danos causados ao imóvel ou em suas dependências, estando excluídos de possíveis ações judiciais da parte do(s) **LOCADOR(A)(ES) / PROPRIETÁRIO(A) (OS), ou LOCATÁRIO(A)(S)**, porém caso necessário, ficam à disposição como testemunha e esclarecimentos maiores, inclusive via judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA: Responderá o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venha(m) causar a terceiros não só no relativo ao mau uso do imóvel locado, como também por simples culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O **LOCADOR** e sua representante não se responsabilizam de modo algum pelos prejuízos que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** venha(m) sofrer durante a locação, decorrente de acidentes, roubo, queda de luz, falta de água ocasionada pela empresa responsável(casan) ou algum problema que possa vir a ocorrer temporariamente por problemas do condomínio, incêndio, tempestade, inundação, raios ou qualquer fenômeno da natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** dá(ão) como fiador(a), **JEAN SILVA SOUZA**, brasileiro, Empresário, casado, inscrita(o) no CPF sob o nº 000.195.092-43, nascido em 15/11/1988, residente e domiciliado na Rua 11, quadra 32, casa 25, bairro: Aracagy-Loteamento Altos do Jaguarema, CEP: 65.110-000, cidade de São José de Ribamar/Maranhão, email: jeans-souza@hotmail.com, solidariamente responsável por todas as obrigações deste contrato, especialmente, aluguéis, tributos que recaiam sobre o imóvel, indenizações, taxas, mora, consertos, e substituições de danificados no imóvel locado, pintura e multa contratual, custas processuais e honorários de advogado, **até a real e efetiva devolução das chaves e liquidação das respectivas obrigações. independente do prazo contratual ora ajustado e eventuais prorrogações.**

Parágrafo Primeiro: As obrigações assumidas pelo(a) fiador(a), perduram por todo o período em que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** permanecer(rem) no imóvel locado, sendo sua responsabilidade extensível as majorações espontâneas e acordos de novos aluguéis, impostos, tributos, taxas, e demais encargos mencionados neste contrato.

Parágrafo Segundo: O(A) fiador(a) desde já, renuncia ao benefício de ordem disposto no artigo 827 do Código Civil.

Parágrafo Terceiro: A fiança vingará mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes contratantes declarando o(a) fiador(a) que renuncia a faculdade de pedir exoneração, na hipótese do artigo 835 do Código Civil, porque deseja responder até a real efetiva entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificação judicial, se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deixar(em) de pagar os aluguéis e demais encargos de locação, nos prazos fixados, bem como se infringir qualquer cláusula ou condição prevista neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** expressamente autoriza(m) o **LOCADOR** a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoco em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62 nº III e 67 nº s II e VII da Lei 8245/91, podendo ser realizada via postal para o endereço do imóvel, por e-mail, cartório de títulos e documentos, entre outros.

Parágrafo único: As partes declaram expressamente serem responsáveis pela legalidade dos documentos apresentados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MULTA CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato importará na rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ficando a parte infratora obrigada a pagar à outra, uma multa correspondente a 02 (dois) meses do valor do aluguel vigente, cobrável executivamente, além de ressarcir-lo das perdas e danos.

Parágrafo único: A cobrança dessa multa, não afasta as relativas a outras eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: FORO

Para todas as questões resultantes deste instrumento, fica eleito o Foro da cidade de Laguna, Estado de Santa Catarina, independentemente dos domicílios dos

contratantes. E por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com as cláusulas e condições do presente contrato de locação, as partes assinam abaixo.

Laguna, 29 de setembro de 2023.

LOCADOR: _____
LAUDECI MOTA SOUZA

 Documento assinado digitalmente
BRENDA BASSAN RODRIGUES
Data: 29/09/2023 18:32:12-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LOCATÁRIA: _____
BRENDA BASSAN RODRIGUES

LOCATÁRIA: _____
LIARA NICOLE DE MATOS SANTOS

FIADOR: _____
JEAN SILVA SOUZA

Testemunha

Testemunha

