CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: **EMERSON SALINI**, Brasileiro, Solteiro, Comerciante, portador do CPF 586.730.910-04, e Cédula de Identidade RG nº 7326857 expedida pela SESP/S, residente e Domiciliado na Rua Nova Iguaçu nº 91, Bairro Nova Esperança na Cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina,

LOCATÁRIOS: **LUARA PETERLE DA SILVA**, Brasileira, Solteira, Estudante, Portadora do CPF 139.260.239-45, e Cédula de Identidade RG 8141120 SSP/SC, e **VILSOMAR DA SILVA**, Brasileiro, Solteiro, Corretor de Cereais, Portadora do CPF 784.294.719-87 , e Cédula de Identidade RG 2.806.920-0 SSP/SC ambos residentes e domiciliados a Rua Hortência Dutra, nº 382, Bairro Centro, na Cidade de Balneário Arroio do Silva, Estado de Santa Catarina.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente instrumento tem como **OBJETO**, a locação do imóvel de propriedade do LOCADOR assim descrito: QUITINETE 01, contendo aproximadamente 30 m² , banheiro, cozinha e sala Conjugada sem vaga de garagem , imóvel este localizado na Rua Nova Iguaçu nº 91, Bairro Nova Esperança – Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, CEP 88336-250.

PARÁGRAFO UNICO: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR aos LOCATÁRIOS, encontra-se em perfeitas condições de uso, o qual as partes aceitam expressamente. Apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, conforme termo de vistoria em anexo a este instrumento.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 36 meses, a iniciar-se em 02/04/2.022 e findar-se em 02/04/2.025, data na qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 4, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

O valor do aluguel mensal livremente convencionado entre as partes será de **R$ 1.100,00 (Um Mil e Cem Reais)**, que os LOCATÁRIOS se obrigarão a pagar pontualmente até o dia 6º (Sexto) dia Útil de cada mês, diretamente ao LOCADOR mediante recibo fornecido por este ou através de deposito bancário em conta do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Luara Peterle da Silva

ESCRIVANIA DE PAZ 2º Sub. Mauricio B. Mello Titular Distrito Arroio do Silva

Scanned with CamScanner

O valor do aluguel será reajustado anualmente, sempre no mês de Abril de cada ano, estando acordado entre as partes, o índice de reajuste anual do IGPM, ou de 8% (Oito por cento) quando o índice acordado for inferior. Tal reajuste será sempre acumulativo e consecutivo, ocorrendo independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subseqüente a ocorrência do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO:
Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO:
Faculta ao LOCADOR ou seu procurador, cobrar dos LOCATÁRIOS, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora dos LOCATÁRIOS, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto no PARÁGRAFO QUINTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO QUARTO:
Todas as despesas de consumo diretamente ligadas à utilização do imóvel, tais como, energia elétrica, agua/esgoto e gás, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, ficarão sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS, não se responsabilizando o LOCADOR por qualquer falha ou interrupção no fornecimento dos serviços públicos contratados. Ressalvando-se quanto a eventuais contribuições de melhorias, de responsabilidade do LOCADOR.

PARÁGRAFO QUINTO:
Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora dos LOCATÁRIOS, ficando obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL
A presente LOCAÇÃO destina-se **ao uso do imóvel para fins exclusivamente residenciais** estando proibido aos LOCATÁRIOS, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel objeto deste contrato será entregue em excelentes condições de uso, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões, e acessórios se encontram também em perfeito estado de funcionamento, devendo os LOCATÁRIOS, mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas neste instrumento, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao LOCADOR recebê-lo ou não. Caso o LOCADOR não receba o imóvel, ficarão os LOCATÁRIOS, compelido a pagar os aluguéis que forem vencendo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da

Ludmila Peixoto da Silva

ESCRIVANIA DE PAZ 35 - Titular - Mauricio B. Mello - Bel. Antonio da Silva

Scanned with CamScanner

obrigação dos LOCATÁRIOS de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no PARÁGRAFO QUINTO da CLÁUSULA 3.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando aos LOCATÁRIOS em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo os LOCATÁRIOS o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

PARÁGRAFO QUARTO: Os LOCATÁRIOS restituirão o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no ato do recebimento do imóvel, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas, e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO: Os LOCATÁRIOS assumem desde já o compromisso de zelar pelo bom estado de conservação do imóvel e seu mobiliário, respeitando todas as normas de convivência do local onde situa-se o referido imóvel, lhe sendo imputado todas as multas ou sanções pelo não cumprimento, responsabilizando-se cível e criminalmente.

CLÁUSULA 5 - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

O presente instrumento somente poderá ser renovado com a manifestação expressa das partes, antecedendo ao término do lapso temporal aqui previsto, abdicando desde já, e de comum acordo, a qualquer outra forma de renovação por mais privilegiada que venha a ser.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

CLÁUSULA 6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Os LOCATÁRIOS permitirão ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a ser combinado, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido aos LOCATÁRIOS a realizar o conserto, no prazo de (10 Dez) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR deverá notificar aos LOCATÁRIOS para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá aos LOCATÁRIOS responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer por escrito.

Luciana Patrícia da Silva

ESCRIVANIA DE PAZ 35 - Titular Mauricio B. Mello Bel. Antônio do Sant'Ana

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelos LOCATÁRIOS, deverá permitir que interessados na compra fação visita em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIOS e LOCADOR.

CLÁUSULA 7 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES
As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito, na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA 8 - DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS
Comprometer-se-á aos LOCATÁRIOS a contratar a empresa de seguro dentro de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato. Não o fazendo, estará assumindo a responsabilidade sobre eventuais danos materiais, e respondendo inclusive civil e criminal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo dos LOCATÁRIOS, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

CLÁUSULA 9 - DA MULTA POR INFRAÇÃO
As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 10.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:
Após o prazo **de 06 (seis) meses,** é facultativo as partes o cumprimento do prazo restante a que se refere este Contrato, ficando os Contratantes livre e desonerados de qualquer multa contratual, desde que comunicado a outra parte seu desinteresse na continuidade com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias, e por escrito.

CLÁUSULA 10 - DA RESCISÃO CONTRATUAL
Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte dos LOCATÁRIOS, quando:
a)Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa dos LOCATÁRIOS; b)Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado; c)Nas situações avençadas no presente instrumento

DISPOSIÇÕES FINAIS
O presente instrumento rege-se pelo disposto na Lei 6.649/79, e pelos preceitos legais da Lei 8.245/91 com nova redação dada pela Lei 12.112/09, as quais disciplinam as relações de vizinhança e de inquilinato.

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Balneário Camboriú /SC., onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Luara Peterle da Silva

ESCRIVANIA DE PAZ - Titular - Bel. Mário da Silva - Manuscio B. Mello

Scanned with CamScanner

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Balneário Camboriú (SC) 21 de Março de 2.022.

ESCRIVANIA DE PAZ BALN. ARROIO DO SILVA - SC

Luara Peterle da Silva
LOCATARIO
LUARA PERTELE DA SILVA

ESCRIVANIA DE PAZ BALN. ARROIO DO SILVA - SC

LOCATARIO
VILSOMAR DA SILVA

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

LOCADOR
Emerson Salini

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

ESCRIVANIA DE PAZ - Mello - Titular - Balneário Arroio do Silva - SC

Estado de Santa Cata
Município de Balneário Arroio do Silva, Com
Escrivania de Paz do Município de Balneário
MAURICIO BIANCHINI MELLO - Escrivão
Av. Barriga Verde, 1060, Sl. 01, Centro, Balneário Arroio do Silva - SC, 88914-000 - (
3526-2133 - cartoriobm@gmail.com
Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou fé.
LUARA PETERLE DA SILVA (GJH95159-OQBW) **********
VILSOMAR DA SILVA (GJH95160-I2R3) **********
Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R$ 7,78 | 2 Selo de Fiscalização pago R$ 6,22 | ISS R$ 0,25 | Total R$ 14,25 | Recibo Nº: 142532
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/
Dou fé, Balneário Arroio do Silva - 01 de abril de 2022
FRANCIELLE TEIXEIRA ROQUE - Escrevente

1º TAB. DE NOTAS E PROTESTOS - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC
Tabelionato de Notas e Protestos
MARIANA VIEGAS CUNHA - Tabeliã
Nº: 1677017 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1)EMERSON SALINI
CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Balneário Camboriu, 11 de maio de 2022. Em test ___ da verdade.
Emolumentos: R$ 3,89 + Selo: R$ 3,11 = Total: R$7,00.
Conforme Art. 819 CNCGJ/SC - O rec. de firma implica em declarar a autoria da assinatura lançada, não conferindo legalidade ao documento.
JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal
GLR43623-V31N
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

Scanned with CamScanner