

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: Thomas Eckschmidt, Engenheiro, Brasileiro, Casado, portador do RG 9895704 e CPF 10675073880 e residente a Rua da Maria Carolina, No. 369, São Paulo, SP.

LOCATÁRIO: Nome Elisangela Mira da Costa, CPF 372.243.688-57, RG 40.661.307-2 SSP-SP, email: elismiralira@gmail.com, celular (48) 998480570 e data de nascimento 19/06/1986.

IMÓVEL: localizado Rua da Paz, No. 34, Apartamento 01, Rio Tavares, Florianópolis, SC

FINALIDADE: residencial **ATIVIDADE:** residência **PRAZO DA LOCAÇÃO:** 30 (trinta) meses

INÍCIO: 01/outubro/2023

TÉRMINO: 31/março/2026

VENCIMENTO: o pagamento do aluguel será mês vencido e deverá ser pago até o 10 (décimo) dia corrido do mês subsequente ao mês de locação.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 1.200,00 (hum mil duzentos reais)

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: anualmente segundo o índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou indique que vier em sua substituição.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA LOCAÇÃO

Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel residencial localizado cidade de Florianópolis, SC, na Rua da Paz, No. 34, Apartamento 01, Rio Tavares, cujo locador é o legítimo dono do imóvel, dando-o em locação ao locatário para fins exclusivamente residenciais. *Não existe garagem de carro para a unidade em questão dentro do imóvel.*

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 30 (trinta) meses conforme definido anteriormente, e no término da locação, o locatário se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, pintado e com as instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATARIO terá o prazo de uma semana para reportar alguma necessidade de correção elétrica ou hidráulica do imóvel locado, após este período considerar-se-á o imóvel entregue sem problemas.

PARAGRAFO SEGUNDO - findo o prazo estipulado no caput desta Cláusula, operar-se-á o término da avença somente através de notificação por escrito do locador, sendo que, na falta de tal notificação, ocorrerá a renovação automática do contrato, conforme dispõe legislação específica (Lei 12.112/09).

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal estipulado acima deverá ser pago por meio de depósito bancário, na conta corrente em nome do LOCADOR, Banco Sicredi 748, agência 0726, Conta Corrente 21989-7 (PIX 02143244860).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor locativo será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV. Na ausência deste índice será eleito outro legalmente previsto, conforme prévia convenção das partes.



PARÁGRAFO SEGUNDO – Sobre o aluguel pago após o respectivo vencimento, incidirá multa moratória de 2% (dois por cento) ao mês. O atraso de mais de 30 dias implicará que as contas de utilidades (água e luz) poderão ficar sem pagamento e sujeitas a corte por parte das concessionárias.

CLÁUSULA QUARTA – DEPÓSITO FIANÇA

Fica estabelecido como depósito fiança o equivalente ao valor de 4 (quatro) aluguéis que deverá ser depositado na conta poupança do **LOCADOR** da seguinte forma:

- O valor da caução de R\$ 4.600,00 já está depositado

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Ao final deste **CONTRATO** ou em caso de rescisão, devolvendo o imóvel nas condições recebidas, com as instalações em funcionamento e devidamente pintado o **LOCATÁRIO** procederá com a restituição do valor fiança acrescido de seus rendimentos em poupança à **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA QUINTA - SUBLOCAÇÃO

Fica vedada a sublocação do imóvel ou a cessão dos direitos decorrentes deste instrumento a terceiros, mesmo que parcial ou temporária, seja a que título for, por parte da **LOCATÓRIO**, sem a anuência, por escrito, do **LOCADOR**.

- O **LOCATARIO** desde já identifica que seu filho Rudá Rocha da Costa (compartilhará o apartamento), data de nascimento 04/04/2015

CLÁUSULA SEXTA – RATEIO DE DESPESAS

Além do aluguel mensal, incumbirá à **LOCATÁRIO** o pagamento rateado das despesas de água, luz e despesas de manutenção de jardinagem na proporção de 20% (vinte por cento). As contas de água da CASAN e luz da CELESC serão rateadas assim que estiverem individualizadas para o Imóvel Locado como um todo, não por apartamento. O IPTU não será rateado no momento, apenas quando todos os locadores tiverem a mesma cláusula de rateio em contrato. Excepcionalmente a despesa de luz pode ser rateada de acordo com a medição feita localmente através

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A **LOCATÁRIO** obriga-se a manter as dependências locadas em boas condições de higiene e limpeza, dentro das normas legais pertinentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - MULTA

A parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato pagará à outra multa pecuniária correspondente ao valor de dois aluguéis vigentes na data da infração. A multa será sempre paga por inteiro, atualizada, independentemente do tempo decorrido do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - VISTORIA

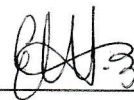
O **LOCADOR** fica autorizado a vistoriar o imóvel, objeto da locação, desde que agende antecipadamente tal visita com o **LOCATÁRIO**, de forma a não causar constrangimentos ou perturbações a este.



Após 12 (doze) meses do início da locação, qualquer uma das **PARTES** poderá rescindir o presente contrato, necessitando apenas de um aviso prévio de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DECIMA – FORO

Assinatura do LOCATÁRIO nesta Cláusula: _____



Eventual dúvida ou controvérsia decorrente da interpretação ou execução do presente instrumento será definitivamente dirimida por meio de mediação e na sua impossibilidade por arbitragem, e fica desde já eleito o TASP - Centro de Mediação e Arbitragem São Paulo, que promoverá a pacificação do litígio em conformidade com as Leis 13.140/15 e 9.307/96. A solução do conflito processar-se-á mediante a plataforma online do TASP e as respectivas normas de procedimento interno desta câmara. Caso seja impossível a solução do conflito pela plataforma online, por qualquer razão, adotar-se-ão, então, as normas do procedimento físico/presencial do TASP. E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, a tudo presente e que de tudo dão fé.

Florianópolis, 29 de SETEMBRO de 2023

LOCADOR _____



LOCATÁRIO _____



1ª TESTEMUNHA _____



2ª TESTEMUNHA _____



