

**CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular, as partes denominadas, de um lado,

**LOCADOR:** ADMINISTRADORA DE BENS DAMASCO E MARTINS LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 40.459.381/0001-96, representada nesse ato por sua sócia proprietária **Karine Branco Damasco Martins**, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF 034.410.619-50, com sede na Rua Monteiro Lobato, nº 80, Praia dos Amores, CEP: **88.331-425** Balneário Camboriú/SC, designado doravante simplesmente de **LOCADOR**; e, de outro lado:

**LOCATÁRIO(S):** **Nilceia Aparecida da Silva**, brasileira, solteira, gerente comercial, inscrita no CPF sob o nº 027.026.989-48, e **Luiz Fernando Damasco**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF nº 090.953.409-88 residente e domiciliados à Rua 620 ,nº 348, centro Balneário Camboriú – SC CEP 88330-622 - doravante denominado(s) simplesmente **LOCATÁRIO(S)**.

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

**OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Ajustam e contratam a Locação do imóvel residencial o imóvel situado à Rua 620 nº 348, Bairro centro, Balneário Camboriú-SC, registrado do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú-SC.

**PRAZO DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A presente locação terá início em **06 de julho de 2022** e findar-se 30 dias após notificação pela ADM de Bens da solicitação de entrega do imóvel objeto deste.

**GARANTIA, VALOR, VENCIMENTO E REAJUSTE DO ALUGUEL**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O valor do aluguel mensal livremente convencionado entre as partes será de **R\$ 900,00 (NOVECIENTOS REAIS)**, que o(s) **LOCATÁRIO(S)** se obrigará(ão) a pagar pontualmente até o dia **10 (DEZ)** de cada mês, sendo que o primeiro aluguel vence no dia 06/08/2022 referindo aos

NSA 

30 dias anteriores, e sucessivamente será assim via transferência bancária para a conta corrente 298-4 da agência do Banco do Brasil nr 8317-8 em nome do LOCADOR(A), ou PIX CNPJ 40459381000196. O depósito do valor de aluguel fica independentemente de qualquer aviso ou interpelação, sob pena de sujeitar(em)-se ao pagamento de multa convencionada adiante fixada e ação de despejo por falta de pagamento com todos os ônus de sucumbência.

**Parágrafo Primeiro** – Além do aluguel mensal, na mesma data estipulada no caput desta cláusula, o(s) LOCATÁRIO(S) pagará(ão) o consumo de Energia Elétrica diretamente para o Órgão competente (CELESC), e ainda todos os demais encargos incidentes sobre o imóvel, tais como, água, gás, que se verificarem no curso da locação. **As despesas mensais correspondentes a coleta de lixo e IPTU são de responsabilidade exclusiva do LOCADOR.**

### **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO**

**CLÁUSULA QUINTA:** O imóvel descrito na cláusula primeira deste contrato e objeto desta locação, somente poderá ser utilizado pelo(s) LOCATÁRIO(S) para FINS RESIDENCIAIS, tal destinação não poderá ser alterada, sob pena de rescisão contratual, e em nenhuma circunstância, comprometer a moralidade e bons costumes ou infringir o direito de vizinhança.

**Parágrafo Primeiro** – Fica expressamente vedada a cessão, a transferência ou empréstimo total ou parcial e/ou sublocação total ou parcial do imóvel sem prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR, devendo, no caso de o consentimento ser dado, agir oportunamente a fim de que esteja integralmente desimpedido de coisas e pessoas até o término e/ou rescisão do presente contrato, sempre sem nenhuma espécie de ônus ou corresponsabilidade para o LOCADOR.

**CLÁUSULA SEXTA:** O(s) LOCATÁRIO(S) recebe(m) o imóvel locado, como efetivamente declara(m) receber, em condições de uso, com suas instalações e acessórios em perfeito estado de funcionamento, em perfeitas condições de ser habitado, conforme imagens anexas, que assinadas integram o presente instrumento, respondendo o(s) Locatário(s) por qualquer prejuízo superveniente a assinatura deste contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O(s) LOCATÁRIO(S) obriga(m)-se por sua conta e responsabilidade a conservar e manter o imóvel objeto deste contrato, limpo e em bom estado de funcionamento as instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas, bem como a fazer os reparos dos danos a que der causa, restituindo, finda a locação, nas mesmas condições de habitabilidade referidas na cláusula anterior, correndo por sua conta exclusiva, aqueles consertos ou reparos que se fizerem necessários à conservação do imóvel, como também multas a que der causa por inobservância ou infração de qualquer lei, decreto ou regulamento.

NS 

**Parágrafo Primeiro** - Os valores dos reparos deverão ser arcados pelo(s) LOCATÁRIO(S), não podendo os mesmos serem descontados do aluguel. O(s) locatário(s) é(são) responsável(is) pelas despesas ordinárias, que são aquelas necessárias à administração, como a manutenção, reparos, conservação nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas, conservação, reparos e manutenção de móveis e eletrodomésticos, entupimentos, problemas na fechadura, desgastes pelo uso normal ou inadequado do imóvel, conforme art. 23, § 1º letra "d" e "g", da Lei 8.245/1991.

**CLÁUSULA OITAVA:** O(s) LOCATÁRIO(S) não poderão fazer no imóvel entregue em locação ou em suas dependências e instalações, quaisquer obra ou benfeitoria, sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR, e, mesmo quando autorizadas, não ensejam direito à indenização ou retenção, ficando incorporados ao imóvel no término da locação.

**CLÁUSULA NOVA:** Caso não convir ao LOCADOR a permanência de quaisquer benfeitoria ou modificação feita pelo(s) LOCATÁRIO(S) no imóvel, suas dependências e instalações, deverá este removê-las às suas custas, deixando no estado em que se achava quando entregue em locação.

**Parágrafo Primeiro** - O(s) LOCATÁRIO(S) permitirá(ão) o 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(ão) compelido(s) o(s) LOCATÁRIO(S) a realizar(em) 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 Segundo** - O LOCADOR não responderá por qualquer dano que venha a sofrer o(s) LOCATÁRIO(S) em razão ou consequência de alagamentos, incêndios, casos fortuitos ou mesmo força maior.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Caracterizará grave infração contratual, podendo o LOCADOR dar como rescindido o contrato de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação e sem que assista o(s) LOCATÁRIO(S) direito a reclamação ou qualquer indenização, e sem prejuízo da multa convencionada em 03 (três) alugueres e demais cominações legais pertinentes:

- a. O(s) LOCATÁRIO(S) ocorrer(em) em inadimplemento do aluguel e acessórios da locação, no prazo superior a 30 dias;
- b. Faltar ao cumprimento de qualquer das obrigações assumidas ou pratica de infração legal;
- c. Se vencido o prazo de locação, deixar o(s) LOCATÁRIO(S) de desocupar ou restituir o imóvel locado;
- d. Se ocorrer incêndio ou se for desapropriado o imóvel;

NA Km.

- e. Se o(s) LOCATÁRIO(S) utilizar(em) o imóvel objeto deste contrato para fim diverso daquele para o que foi locado;
- f. Se o(s) LOCATÁRIO(S) deixar(em) de observar exigências do regulamento interno do Edifício ou da Convenção;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Findo o prazo prevista da locação, deverá o mesmo ser devolvido, independente de intimações, notificações, avisos ou interpelações, restituindo-o nas mesmas condições em que foi recebido. Ocorrendo a permanência do(s) LOCATÁRIO(S), caracterizará grave infração e este se obriga a pagar pela fruição aos dias de permanência (diária), além das perdas e danos decorrentes, sem prejuízo da multa convencional dos 03 (três)

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Desocupado o imóvel, vistoriado, entregue e recebido pelo LOCADOR, comprovado pelo(s) LOCATÁRIO(S) os pagamentos das taxas de consumo Energia Elétrica, Água, Gás e Internet, dar-se-ão as partes contratantes como satisfeitas e cumpridas às obrigações aqui assumidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** 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 Primeiro** - O LOCADOR deverá notificar o(s) LOCATÁRIO(S) para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer por escrito.

**Parágrafo Segundo** - Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo(s) LOCATÁRIO(S), deverão permitir que interessados na compra fizessem visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO(S) e LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, sujeitará o infrator, além de outras punições cabíveis, ao pagamento de multa de 03 (três) aluguéis, que será pago proporcionalmente ao tempo restante de contrato, inclusive se verificar a prorrogação da vigência da locação. O tal pagamento não prejudica a rescisão deste Contrato, pela parte inocente, caso lhe convier.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Os casos omissos no presente contrato serão regulados pela legislação correspondente às locações dos imóveis urbanos (Lei 8.245/91) e no que for incompatível com esta, pelos artigos 565 à 578 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Primeiro** - As alterações de quaisquer cláusulas e/ou condições deste contrato serão promovidas exclusivamente através de termos aditivos, devidamente firmados pelas partes.

**Parágrafo Segundo** - 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 12.112/2009, as quais disciplinam as relações de vizinhança e de inquilinato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura na data especificada na cláusula 2 deste contrato, as quais elegem o foro da cidade de Balneário Camboriú/SC., com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

E, por estarem justas e convencionadas as partes, assinam o presente 'CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL', em 02 (duas) vias de igual teor juntamente com 2 (duas) testemunhas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, obrigando-se as partes por si seus herdeiros, sucessores ou cessionários a bem e fielmente cumprir tudo quanto aqui se contém.

Balneário Camboriú/SC, 06 de julho de 2022.



**ADM De Bens Damasco e Martins Ltda**

CNPJ: 40.459.381/0001-96

**Karine Branco Damasco**

CPF: 034.410.619-50

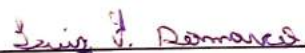
**Locador**



**Nilceia Aparecida da Silva**

CPF: 027.026.949-98

**Locatária**



**Luiz Fernando Damasco**

CPF: 090.953.409-88

**Locatário**

**Testemunhas:**

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: