

- **CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL**

LOCADOR: JULIO SANTOS PEREIRA, brasileiro, solteiro, barbeiro, residente e domiciliado na Rua Marcelino Simas, 244 casa 3

LOCATÁRIO(A):

Nacilnalidade: **Julia Junqueira Moraes**

Estado civil: solteira

Profissão: edtudante

Carteira de Identidade:

CPF: . 12978297647

IMÓVEL/LOCALIZAÇÃO: Rua Adelino Machado, s/n bl 23 apto 401

OBJETO DO CONTRATO: O presente contrato tem como OBJETO a locação do imóvel residencial situado rua Adelino Machado s/n bl 23 apto 401 Bom Viver Biguaçu SC

TIPO IMÓVEL: Kitnet com um banheiro, um quarto e cozinha e área de serviço.

- **DESTINAÇÃO:** Residencial e para uso exclusivo de apenas dois moradores e sem direito a garagem.
-
- **PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 meses**
-
- **INÍCIO DA LOCAÇÃO: 01/08/24**
-
- **TÉRMINO DA LOCAÇÃO: 31/07/2025**
-
- **VALOR INICIAL DO ALUGUEL:** 1.000,00 por mês.
-
- **DATA DO VENCIMENTO:** Dia 05 de cada mês.

LOCAL DE PAGAMENTO: O aluguel deverá ser pago ao **Locador**, mediante recibo.

REAJUSTES: O reajustamento do aluguel inicial se fará anualmente pelo maior dos índices a seguir relacionados: **IGP-M, IGP-DI, INPC, FIPE** ou outros que por ventura vierem a substituí-los por determinação legal. Mas na hipótese de por disposição legal, for permitido reajustamento de aluguel por periodicidade inferior ao anual, as partes desde já estabelecem que o reajustamento do aluguel se fará pela menor periodicidade permitida.

LOCADOR e LOCATÁRIO ajustam a locação do imóvel identificado no preâmbulo, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas e o regulamento interno em anexo aceitos livremente pelas partes:

PRIMEIRA - A locação cessa de pleno direito na data prevista para o seu término, e, para ser rescindido em qualquer hipótese, é necessário um aviso de 30(trinta) dias de antecedência à rescisão.

SEGUNDA - A destinação referida no preâmbulo não poderá ser alterada sem prévia e escrita autorização do **LOCADOR**, sob pena de configurar infração contratual e justificar a rescisão do contrato e da locação, com aplicação das cominações legais e as contratuais aqui estipuladas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- O imóvel objeto deste contrato é para uso exclusivo de apenas dois moradores, portanto, é vedada a permanência ou moradia de qualquer outra pessoa alheia ao contrato. Havendo a permanência de visitas será cobrado o valor de R\$10,00 (dez reais) ao dia para o abatimento no consumo de água que é comum a todos.

TERCEIRA - O pagamento do aluguel será válido se efetuado na **FORMA** ou no **LOCAL DE PAGAMENTO** indicado no preâmbulo e, quando realizado com cheque, só terá validade após o aceite do banco sacado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO não terá prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos da locação e, após o vencimento, previsto no preâmbulo, incidirá

multa de **10% (dez por cento)**, juros de mora de **1% (um por cento)** ao mês e **atualização monetária** calculada pelo índice de atualização dos débitos judiciais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O local de pagamento do aluguel e demais encargos, bem como a sistemática de recolhimento, poderão ser alterados pelo **LOCADOR**, mediante comunicação por escrito, com antecedência mínima de **10 (dez)** dias do vencimento.

QUARTA – Para a hipótese de infração a qualquer das cláusulas contratuais, inclusive a desocupação ou retomada do imóvel antes do prazo fixado, estabelecem as partes a multa de **20% (vinte por cento)**, calculada sobre o valor da soma dos aluguéis vincendos, e será devida pela parte culpada à parte inocente.

QUINTA - Se no decorrer da locação o **LOCADOR**, visando o implemento do contrato necessitar recorrer a justiça, o **LOCATÁRIO**, responderá pelo pagamento dos honorários advocatícios no percentual de **20% (vinte por cento)** calculado sobre o valor da causa, inclusive nas ações de despejo por falta de pagamento.

SEXTA - A eventual tolerância quanto à pontualidade no pagamento dos aluguéis e encargos, ou na exigência do cumprimento das demais obrigações, não constituirá novação, alteração ou modificação das cláusulas contratuais que permanecerão inalteradas.

SÉTIMA – Além do aluguel mensal, pagará o **LOCATÁRIO** a energia elétrica sobre o imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de ocorrer o inadimplemento das obrigações previstas no **caput**, responderá ainda o **LOCATÁRIO** pelas obrigações acessórias, pelos danos, prejuízos ou indenizações resultantes da inadimplência.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Compete ao **LOCATÁRIO** quando da desocupação do imóvel, apresentar os respectivos comprovantes de pagamento à locadora.

OITAVA - Diante da impossibilidade de uma previsão segura quanto à manutenção do equilíbrio contratual, facultam as nomeadas partes recorrer ao arbitramento judicial do aluguel, desde que este tenha ultrapassado ou defasado em relação ao valor de mercado. Tal expediente, livremente pactuado, poderá ser exercitado a cada biênio sem que este expediente influa no prazo do contrato.

NONA- Responderá, ainda, o **LOCATÁRIO** pelas despesas, custas e honorários advocatícios, estes ajustados nas cláusulas **5ª (QUINTA)**, desde que o **LOCADOR** tenha de tomar qualquer medida, ainda que extrajudicial, para o implemento das obrigações aqui ajustadas, inclusive, as com base na cláusula **10ª (DÉCIMA)** e seus parágrafos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o **LOCATÁRIO** não realizar imediatamente durante a locação os reparos que haja dado causa, por comissão ou omissão, em suas instalações, pintura, pisos e aparelhos, bem como todos os seus acessórios, responderá pelo valor da reforma monetariamente corrigido e acrescido da taxa de **20% (vinte por cento)** a título de administração.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Qualquer reclamação ou observação a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas ou sanitárias e pintura, embora já vistoriadas, será recebida somente por escrito, dentro do prazo improrrogável de **10 (dez)** dias, sob pena de o **LOCATÁRIO** responder pelas despesas de conserto ou substituições acaso necessários. Para eletrodomésticos, 3 (três) meses.

DÉCIMA - O LOCATÁRIO concorda e obriga-se na hipótese de o **LOCADOR** desejar alienar o imóvel, objeto da locação, a permitir visitas ao mesmo em dia e horário previamente marcados.

DÉCIMA PRIMEIRA - Quando da entrega do imóvel e durante a locação e sempre que julgar necessário, poderá o **Locador** em horário previamente combinado, vistoriar o imóvel locado, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a reparar todos os estragos que forem averiguados, sejam na pintura, pisos, esquadrias, fechaduras, aparelhos, instalações ou quaisquer outros que tenham sido ocasionados por culpa, negligência, imperícia ou omissão sua ou de terceiros.

DÉCIMA SEGUNDA - O término da locação só ocorrerá com a devolução efetiva das chaves e expedição pelo locador do **TERMO DE RESCISÃO E QUITAÇÃO FINAL**, não se considerando finda o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro lugar, permanecendo, neste caso, para o **LOCATÁRIO** todas as obrigações contratuais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O TERMO DE RESCISÃO E QUITAÇÃO FINAL só será expedido após a exibição e cumprimento das seguintes obrigações:

a) Vistoria do imóvel para verificação do imóvel. Esta vistoria será realizada no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis, contados da data do respectivo pedido formulado pelo **LOCATÁRIO** por escrito e após a desocupação do imóvel.

b) Exibição da taxa de consumo final de energia elétrica, devidamente quitados.

c) Acerto final de débitos de aluguel e/ou encargos locatícios ainda impagos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Verificado o não cumprimento de qualquer das cláusulas ou condições ajustadas neste contrato, o **LOCADOR** poderá recusar de pleno direito a expedir o **TERMO DE RESCISÃO E QUITAÇÃO FINAL**, ainda que desocupado o imóvel e entregue as chaves para vistoria, permanecendo, para todos os efeitos e até completa satisfação, a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelo pagamento do aluguel e encargos da locação.

DÉCIMA TERCEIRA - Nenhuma obra, modificação ou benfeitoria poderá ser feita no imóvel, a não ser com prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. Se apesar da proibição, forem realizadas pelo locatário, benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias e o Locador resolva receber o imóvel com as benfeitorias edificações ou modificações realizadas no imóvel, estas se incorporarão ao mesmo, sem que assista ao Locatário direito de indenização ou reposição pelos gastos efetuados no imóvel, na época do evento ou a qualquer tempo, ou seja, o **LOCATÁRIO** não terá direito algum de indenização ou retenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A seu critério exclusivo, poderá o **LOCADOR** optar pela retirada de qualquer benfeitoria, hipótese em que o **LOCATÁRIO** ficará obrigado a fazê-lo de imediato, pagando os aluguéis e encargos até o efetivo cumprimento desta obrigação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica expressamente vedado a sublocação, cessão, empréstimo ou transferência da locação, ainda que parcial ou oriunda de alteração nos atos constitutivos de sociedade formada pelo **LOCATÁRIO** e terceiros.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Considerar-se-á rescindido o presente contrato no caso de incêndio, esboroamento ou impedimento comprovado do uso do imóvel, sem responsabilidade contratual para as partes, desde que para tal evento não tenha contribuído, direta ou indiretamente.

PARÁGRAFO QUARTO - Expressamente o **LOCATÁRIO** isenta o **LOCADOR** de quaisquer responsabilidades por danos que por ventura venham sofrer ele próprio, pessoa de sua família, moradores ou visita, assim como coisas de sua propriedade, consequência de incêndio ou acidente em qualquer parte do imóvel locado.

DÉCIMA QUARTA – O Locatário está ciente que não há vaga de garagem no imóvel a ser locado.

DÉCIMA QUINTA- O imóvel a ser locado encontra-se mobiliado, sendo assim, o Locatário se responsabiliza por qualquer avaria, ou pelo desaparecimento de qualquer bem móvel existente no local.

DÉCIMA SEXTA- Resta acordado que, no ato da entrega das chaves do imóvel, o **LOCATÁRIO** efetuará a entrega, nas mesmas condições em que o encontrou, de toda a mobília, elencada no rol em anexo, sob pena de indenização dos valores unitários de cada móvel que estiver em falta.

Parágrafo único. O **LOCADOR** será também indenizado em relação aos móveis que se encontrem danificados, salvo aqueles com desgastes pelo uso comum.

DÉCIMA SÉTIMA– Os bens móveis, existentes dentro do imóvel, encontram-se elencados no documento em anexo. Sendo certo, que no ato da entrega das chaves, tanto no início quanto no final da Locação, será feita uma vistoria pelas partes, a fim de verificar as condições e o estado de conservação dos referidos bens móveis.

DÉCIMA OITAVA- Caso seja verificado a avaria de qualquer bem móvel, o Locatário arcará com as despesas necessárias para a reparação da avaria, e caso seja constatada a falta de algum bem móvel, o Locatário se responsabilizará pelo pagamento do valor do bem, a preço de mercado.

DÉCIMA NONA- O chamamento em Juízo de qualquer das partes, poderá se fazer por todos os meios previstos em lei, inclusive pela via postal.

DÉCIMA NONA- As qualificadas partes elegem o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, para solução de todas as ações, medidas preparatórias, cautelares, preventivas ou incidentais que tiverem este contrato por origem, sendo, todavia, facultado ao **LOCADOR**, optar pelo foro do domicílio do **LOCATÁRIO**.

E, por estarem assim, justos e contratados, as nomeadas partes, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas, que leram e assistiram a formalização.

Florianópolis, 01 de agosto de 2024



LOCADOR



LOCATÁRIO

•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•

