

poderão rescindir o presente contrato, sem multas, desde que se comunique a parte contrária, com antecedência nunca inferior a (60) sessenta dias.

Parágrafo 2º) O LOCATÁRIO não poderá, sem o consentimento escrito da LOCADORA e sob pena de despejo, ceder, emprestar, locar ou sublocar, no todo ou em parte o imóvel objeto da presente locação, o qual é **destinado exclusivamente para fins residenciais**.

Cláusula Terceira: O Valor da locação é de R\$ 2.0000,00 (dois mil reais) mês antecipados, devendo ser pago até dia 05 (cinco) do mês e os demais.

Parágrafo 1º) A locação é para uma pessoa, na eventualidade de vir morar uma segunda pessoa o aluguel será majorado em 10% (deis por cento).

Parágrafo 2º) O LOCATÁRIO, concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor fixo e sem correção, equivalente a 01 (um) mês de aluguel. O depósito será feito na conta do procurador Romualdo Zanon, na C.E.F., PIX -, CPF 50852930887 ou, outra conta indicada por escrito pela LOCADORA. Finda a locação, com a concretização da vistoria final e entrega das chaves de devolução do imóvel, sendo nada observado que venha ser necessário utilizar a caução para repor algum móvel, eletrodoméstico ou produto danificado, a LOCADORA devolverá o valor da caução da mesma forma que o recebeu, fixo e sem correção monetária.

Parágrafo 3º). Estão inclusos no valor do aluguel o consumo de água, internet, IPTU (exceto o gás e a energia do Split que terá um disjuntor/medidor e seu consumo deverá ser reembolsado mensalmente).

Cláusula Quarta: Em caso de atraso de pagamento ou inadimplência, a partir do dia do vencimento do aluguel e dos encargos da locação devidos e não pagos, e até a integral liquidação do valor em débito, o aluguel e os encargos vencidos passarão a sofrer a incidência de juros moratórios de (2%) um por cento ao mês ou fração de mês, acrescida do IGP/M – Índice Geral de Preços de Mercado, da FGV, para o de (10%) dez por cento, incidente sobre o valor em débito.

Parágrafo 1º) Se o atraso for superior a 30 dias, a LOCADORA poderá iniciar processo de cobrança extrajudicial ou judicial, sendo devido encargos de cobrança de 20% ou honorários advocatícios de 20%, ambos sobre o valor total do débito, já acrescido de custas e despesas extrajudiciais e judiciais, devidos independentemente de eventuais honorários de sucumbência.

Parágrafo 2º) A cobrança extrajudicial ou judicial citada nos termos do parágrafo anterior poderá ser feito pela LOCADORA ou por terceiros devidamente constituídos, devendo as LOCATÁRIO arcar com todas as despesas e encargos que recaírem sobre o debito total da cobrança.

Parágrafo 3º) Em caso de inflação aplicar-se-á sobre o valor do aluguel e encargos, o índice correspondente a inflação monetária ocorrida no período.

Cláusula Quinta: Reajuste do Aluguel - O valor do aluguel acordado será reajustado anualmente a contar da assinatura do contrato, cujo valor corresponderá à

416

X

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado, a locadora L & R Administradora de Imóveis Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 72.214.877/0001-96, estabelecida na rua Abílio Costa, 178 Jardim Anchieta, Florianópolis - SC, CEP 88037-150, neste ato representada por seu procurador Romualdo Zanon, portador do CPPF 508.529.308-87 e de outro lado, o locatário Hoberdan Leandro Wessling, inscrito no CPF sob nº 027096619-69, residente a Rua Theonesto Westrupp, 265, Joinville -SC, Celular (047) 99124 1116, e-mail: hoberdanwesslingh@outlook.com, que loca para uso exclusivo de sua filha Júlia Cristina Wessling, estudante. Tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula Primeira: O primeiro nomeado, aqui chamado "LOCADORA", sendo proprietária do imóvel situada à Rua Abílio Costa, 178 Jardim Anchieta, na cidade de Florianópolis - SC, aluga a unidade número 04 (quatro) com aproximadamente 28m² ao segundo nomeado, "LOCATÁRIO" contendo uma suíte com cama de casal, split, smart tv e uma copa com fogão e frigobar em perfeitas condições de funcionamento. Sem vaga de garagem.

Parágrafo 1º) O estado do imóvel e seus equipamentos serão registrados em fotos no momento da entrega das chaves e vistoria inicial. As fotos farão parte do documento de vistoria e encaminhados por e-mail pelo locador.

Parágrafo 2º) quaisquer modificações ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, efetuadas pelo LOCATÁRIO com expressa concordância da LOCADORA, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao LOCATÁRIO de reter o imóvel locado, nem de pretender reaver da LOCADORA qualquer reembolso, indenização ou compensação, ainda que tenha realizado tais benfeitorias de boa-fé, renunciando expressamente o disposto do artigo 1.255 do Código Civil.

Parágrafo 3º) qualquer benfeitoria realizada sem expressa autorização da LOCADORA, será considerada de má-fé, sendo obrigação do LOCATÁRIO recompor o imóvel ao estado anterior.

Cláusula Segunda: - O prazo de locação é de 02 (dois) anos com início no dia 10 de julho de 2023 e término dia 09 de julho de 2025. Findo o contrato o LOCATÁRIO se obriga a restituir a unidade e suas mobílias completamente desocupados, no estado em que o recebeu, independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial, ressalvado a hipótese de prorrogação da locação. Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado pela variação do IGP-M até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento. Em caso de silêncio, caracterizará renovação automática do Contrato conforme Art 46, parágrafo 1º da Lei 8.245/91 Lei do Inquilinato.

Parágrafo 1º). Estabelecem as partes contratantes que numa eventual rescisão no decorrer dos primeiros 12 (doze) meses, o LOCATÁRIO, pagará a LOCADORA o equivalente a 01 (um) aluguel a título de multa rescisória. Decorrido este prazo as partes

41 ~ 2

aplicação do indicador econômico IGP-M, desde que este possua valor positivo. Caso o indicador possua valor negativo na data do reajuste, manter-se-á inalterado o valor do aluguel. Ocorrendo a extinção dos reajustes de atualização, será aplicado o índice que o Governo determinar nos contratos locatícios.

Cláusula Sexta: A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado constitui o LOCATÁRIO em mora e autoriza a LOCADORA a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Cláusula Sétima: O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito quanto a modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte da LOCADORA em exercitar seu direito.

Cláusula Oitava: No momento em que o LOCATÁRIO receber o imóvel, assinará o documento de vistoria e entrega das chaves e instalações, constando o estado no imóvel e eventuais pertences que permaneceram no imóvel, detalhando seu estado de conservação e declarando que o imóvel está em condições de servir ao fim a que se destina.

Parágrafo Único: Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel ora referido, deverá ser acusado pelo LOCATÁRIO, por escrito (e-mail), no prazo de 03 dias uteis após a entrega, perdendo o direito de fazê-lo após esse prazo.

Cláusula Nona: O LOCATÁRIO se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, revisando-o periodicamente, substituindo qualquer peça, acessório ou utensílio que venham a se estragar, mantendo e conservando.

Cláusula Décima: Finda a locação, obriga-se a restituir o imóvel, no estado em que o recebeu e cujas condições constam no documento de Vistoria Inicial e Entrega das Chaves, bem como, fotos enviadas por e-mail como registro.

Parágrafo Único: O imóvel somente será considerado devolvido se cumpridas as condições iniciais do imóvel, sendo devidos os aluguéis e taxas até a data do seu perfeito cumprimento.

Cláusula Décima Primeira: O LOCATÁRIO se obriga de eventuais problemas ou defeito manifestado no imóvel e comprovado que foram decorrentes da construção, a comunicar imediatamente a LOCADORA para que a mesma possa tomar as devidas providências.

Cláusula Décima Segunda: É assegurado a LOCADORA o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente, bastando-lhe avisar o LOCATÁRIO com a devida antecedência.

Cláusula Décima Terceira: Durante o decurso da locação a LOCADORA não fará no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento na unidade aqui locada, ficando a

412

cargo do LOCATÁRIO todas as obras de conservação que o imóvel venha a necessitar, bem como o reparo dos estragos a que houver dado causa.

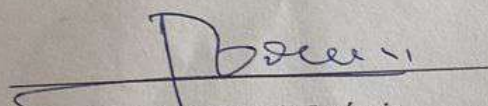
Cláusula Décima Quarta: : O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel sem o consentimento prévio e escrito da LOCADORA, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, e não poderá alegar retenção por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, às quais ficarão pertencendo a LOCADORA, podendo este mandar tirá-las se assim lhe convier.

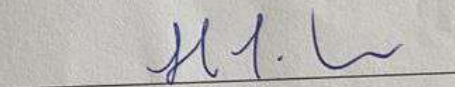
Cláusula Décima Quinta: Fica convencionado Comarca de Florianópolis – SC com expressa renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja para dirimir todas as questões decorrentes do presente contrato.

Cláusula Décima Sexta: como trata-se de um imóvel compartilhado com demais locatários, o Locatário assume a responsabilidade de cumprir as regras da casa, no qual será entregue uma cópia impressa, o não cumprimento dessas regras estará sujeito às penalidades que nela estão descritas e em particular a Lei do Silêncio.

E por estarem certos e ajustados, firmam o presente em três vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Florianópolis, 09 de julho de 2023


L & R Administradora de Imóveis
LOCADORA


HOBERDAN LEANDRO WESSLING
LOCATÁRIO