CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR(A): Rosilda Damian da Silva, brasileira, divorciada, aposentada, portadora do RG nº. 1.739.994, inscrita no CPF sob o nº. 592.131.249-53, residente e domiciliada na Rua Coronel Fernandes Martins, nº. 143, bairro Progresso, Laguna/SC – CEP: 88790-000.

LOCATÁRIO(A): Jhonatan Eduardo Aleixo, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF sob o nº. 502.802.718-83, residente e domiciliado na Rua Tomasia Isaltina de Souza, 116, esperança, Laguna-SC – CEP: 88790-000.

FIADOR(A): Clodoaldo José Aleixo, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 137.791.908-00, residente e domiciliado na Rua Fermino dias de Lacerda, 35, bairro Tucura, Mogi-Mirim/SP, CEP: 13807-052.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas abaixo.

DO OBJETO DO CONTRATO:

Cláusula Primeira: O presente, têm como objeto, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua Coronel Fernandes Martins, nº. 143, Kitnet 02 - Térreo, bairro Progresso, Laguna/SC, livre de ônus e quaisquer dívidas.

Parágrafo Único: O imóvel entregue na data de 20/12/2023 pelo Locador ao Locatário(a), possuí as seguintes características: COZINHA: um balcão de pia com mármore e cuba em inox, geladeira, balcão com fogão 4 bocas, botijão de gás, balcão de utensílios sem os pés, mesa e cadeiras, mesa de estudos; Banheiro: Armário com cuba, gavetas e espelho, box de vidro, 1 chuveiro; QUARTO: 1 cama de casal em madeira, 1 colchão de casal, dois armários, um balcão branco, tudo em bom estado de conservação, que desde já aceitam expressamente o Locatário(a) e Fiador(a).

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula Segunda: A presente Locação destina-se restritivamente ao **uso do imóvel para fins residenciais**, restando PROIBIDO ao Locatário(a), subloca-lo ou usa-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR(A).

Parágrafo único: Referida locação se destina exclusivamente ao uso individual pela pessoa da locatária, de modo que para utilizar o referido bem por pessoa além da Locatária deverá informar ao Locador(a*), bem como cobrada taxa de uso proporcional ao valor do Aluguel ajustado na cláusula décima primeira.*

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula Terceira: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas nas fotos e vídeos, ou seja, 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 funcionamento correto, devendo o Locatário(a) mantê-los desta forma. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no Auto de Vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas – Água (conforme taxa anual estabelecida pela CASAN) e Luz de acordo com boleto individual da unidade consumidora da Kitnet locada.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula quarta: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, com exceção das benfeitorias necessárias, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR(a) aceita-la ou não, restando ao LOCATÁRIO(a) em caso do LOCADOR não realizar o aceite, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos e reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATARIO(a) o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula Quinta: O locatário(a) restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais recebeu, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão

também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações do uso normal e habitual do imóvel.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula sexta: Caso o Locador(a) manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao Locatário que se obrigará a emitir resposta em 10 (dez) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula sétima: O Locatário(a) permitirá ao Locador(a) realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vicio que possa afetar a estrutura física do imóvel por culpa do Locatário(a), ficará este compelido a realizar o conserto, no prazo de 07 dias. Não ocorrendo o conserto, o Locador(a) ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO sem prejuízo dos numerários previstos neste. Da mesma forma eventual vício por culpa do Locador(a), este em igual prazo para realizar o conserto.

Parágrafo único: Em caso de descumprimento pelo Locatário(a) da cláusula acima estabelecida, *fica convencionada a retenção da caução dada em pagamento como forma de multa em favor do Locador(a)*.

Cláusula oitava: O Locatario(a) não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao Locador vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÕA ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula nona: 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.

OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula décima: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do Locatário(a), o mesmo ficará obrigado a pagar todas as despesas pelos danos causados, devendo restituí-lo no estado cujo o encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula décima primeira: Como aluguel mensal, o Locatário(a) se obrigará a pagar o valor de R$ 700,00 (setecentos reais), mais a taxa de água e saneamento, conforme os índices da CASAN/SC no valor atual de R$ 40,00 (quarenta reais). Fica estabelecido que o pagamento referente ao aluguel será efetuado mediante transferência bancária via pix para a chave CPF 059.546.239-10 ou mediante recibo diretamente ao Locador(a). O pagamento do Aluguel deve ser efetuado até o dia 20 de cada mês, tendo por temo inicial a data de 20/12/2023.

Cláusula décima segunda: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM ou IGP ou IPC, em caso de falta destes índices, o reajuste do aluguel terá como base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula decima terceira: Faculta ao Locador(a) ou a seu procurador cobrar do Locatário(a), o(s) aluguel(eis), tributo(a) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos, inclusive da retenção da caução dada em pagamento para garantia do presente contrato.

Cláusula Décima quarta: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como luz, gás, telefone, água que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do Locatário(a), devendo o mesmo transferir a conta de energia elétrica para o seu próprio nome a partir desta data.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula décima quinta: O Locatário(a), não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 11ª, fica obrigado a pagar uma multa de 50% (cinquenta 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.

RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula Décima sexta: Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, conforme Cláusula 2ª, estará facultado ao Locador(a) rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Frisa-se que o referido imóvel destina-se à Habitação de uma única pessoa, razão pela qual a inclusão de mais pessoas além do(a) Locatário(a) implicará em hipótese de rescisão imediata do Contrato.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula décima sétima: A presente Locação terá o lapso temporal de validade de 12 (doze) meses, a iniciar-se em 20/12/2023 e findar-se em 20/12/2024, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula décima oitava: Ultrapassando o Contrato a data prevista na cláusula anterior, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o Locador(a), rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra a notificação por escrito ao Locatário(a), que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo a prorrogação, o Locatário(a) e o Locador(a) ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

GARANTIA DO CONTRATO

Cláusula décima nona: O Locatário(a) concorda desde já em depositar a título de garantia a caução no valor de R$ 700,00 (setecentos reais), equivalente a 1 (um) mês de aluguel. O pagamento será feito em espécie e mediante recibo do Locador ou por

meio de transferência ou depósito bancário, no ato da assinatura do presente Contrato.

Cláusula vigésima: O valor da Caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes da locatária. Caso que, sendo aplicado, tal numerário será reposto. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o locador(a) realizará a devolução dos referidos valores, sem prejuízo de Ação Judicial adequada, acaso o locatário(a) não venha a optar pela utilização em favor do pagamento do aluguel no último mês de vigência do contrato em questão.

Cláusula vigésima primeira: O fiador(a), qualificado e assinado, comparece no presente instrumento, na qualidade de devedor solidário e principal pagador das obrigações do Locatário(a), respondendo pelo integral cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato e pelas obrigações atribuídas ao Locatário(a), responsabilizando-se pelo pagamento pontual do principal, bem como dos juros, multas, correção monetária, encargos, tributos, honorários advocatícios, custas e despesas processuais.

Cláusula vigésima segunda: A fiança oferecida perdurará até o adimplemento integral das obrigações do Locatário(a) em relação à obrigação contratual assumida, ainda que denunciado, rescindido ou findo o presente contrato.

Cláusula vigésima terceira: Por fim, renuncia o FIADOR(a) expressamente às faculdades que lhe assegura o artigo 1.500 do Código Civil e ainda desiste das faculdades previstas nos artigos 1.502 e 1.504 do Código Civil, confessando que não lhes assiste benefício de ordem e a exoneração da fiança, previstos no Código Civil, em face da solidariedade que ora assim, inclusive.

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

DO FORO

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

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Laguna/SC, 14 de Dezembro de 2023.

_____

ROSILDA DAMIAN DA SILVA

LOCADOR(A)

_____

JHONATAN EDUARDO ALEIXO

LOCATÁRIO(A)

gov.br Documento assinado digitalmente
CLODOALDO JOSE ALEIXO
Data: 14/12/2023 16:21:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

CLODOALDO JOSÉ ALEIXO

FIADOR(A)

Testemunha 01

_____

1. Nome:

CPF:

Testemunha 02

_____

1. Nome:

CPF: