

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Fernando Bauther da Silva, 491- Casa 3 – Ingleses – Fpolis, SC - 88058-408

LOCADOR: JULIA DE MEDEIROS DUTRA, brasileira, portadora do RG 6095517378 SSP/RS, CPF 026.313.590-03.

LOCATÁRIO: JORDI ERICSON DA SILVA NEQUES, brasileiro, portador do RG 1114441262, SSP/RS, CPF 032.933.010-10, tendo entre si justo e contratado o que segue abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Por este instrumento particular, as partes nomeados e qualificados no campo “Locador e Locatários”, tem entre si, justo e acertado o presente Contrato, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

Parágrafo primeiro: O referido imóvel, objeto deste instrumento tem a finalidade única de locação residencial, exclusiva dos locatários;

Parágrafo segundo: O referido imóvel comporta, no máximo, 02 (duas) pessoas em residência fixa, não sendo permitido número maior do que esse, exceto em visitas eventuais;

Parágrafo terceiro: Não são permitidos cães no imóvel, somente 01 gato, se criado dentro da casa;

CLÁUSULA SEGUNDA – DO IMÓVEL: Sobrado localizado no endereço acima, em boas condições conforme descrito no ANEXO I – VISTORIA DE ENTRADA, anexo ao contrato. Parágrafo primeiro – Eventual divergência deverá ser efetuada em documento escrito pelos locatários, e ser entregue ao locador no prazo máximo de 07 (sete) dias após o recebimento das chaves.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO: De acordo com a Lei do Inquilinato 8.245/91, artigo 46, o presente contrato de locação é firmado pelo prazo de 30 (trinta) meses, iniciando em 13 de fevereiro de 2025 com término em 13 julho de 2028, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo primeiro: Findo o prazo inicial de 12 (doze) meses, fica acordado entre as partes que poderão rescindir o contrato a qualquer momento, sem multa, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA – DA CAUÇÃO: Como forma de garantia de locação é devido pelos locatários mencionada no preâmbulo deste instrumento, o valor de R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais), a serem pagos da seguinte forma:

R\$ 1.800,00 (Hum mil e oitocentos reais) à vista, na assinatura do presente contrato;

R\$ 300,00 (Trezentos reais), no dia 15/03/25, junto com o primeiro aluguel;

R\$ 300,00 (Trezentos reais), no dia 15/04/25, junto com o segundo aluguel.

Parágrafo primeiro: Fica assegurado aos locatários o ressarcimento do valor da caução ao término do contrato, desde que após vistoria final, o imóvel esteja nas mesmas condições de conservação e funcionamento descrito na vistoria inicial.

Parágrafo segundo – Caso necessário, o valor será retido para os devidos reparos, manutenções e limpeza do imóvel, bem como é de responsabilidade dos locatários o pagamento de todo e qualquer valor adicional, porventura pela caução.

Parágrafo terceiro: Ao final da locação, o valor da caução será devolvido, desde que não haja pendências financeiras como aluguel, multas, valores de consumo de luz, gás, condomínio e/ou materiais (manutenção e conservação do imóvel, conforme vistoria inicial), sendo que em havendo qualquer pendência, o locador poderá utilizar-se do valor caucionado para abater essas pendências, e lhes restituir o saldo remanescente, se houver.

Parágrafo quarto: O valor da caução é destinado exclusivamente à garantia da locação, para cobrir os custos de reforma, consertos e manutenção, bem como das despesas de condomínio, água e luz ou outras que houver, não podendo ser destinado ao abatimento de aluguéis devidos, vencidos ou vincendos.

CLÁUSULA QUINTA – DOS VALORES DO ALUGUEL: O valor mensal devido do aluguel é de R\$ 1.200,00 (Hum mil e duzentos reais), vencendo no dia 10 (dez) de cada mês, sendo o primeiro pagamento até o dia 10/03/2025, devendo este ser efetuado através de depósito bancário.

Parágrafo primeiro: DADOS PARA PAGAMENTO: Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001-9, conta corrente 9807144-0, em nome de Julia de Medeiros Dutra, CPF 026.313.590-03.

Parágrafo segundo – Os valores do aluguel serão reajustados anualmente pelo índice acumulado do IPCA do IBGE.

CLÁUSULA SEXTA – TAXA ADICIONAL MENSAL: É de responsabilidade dos locatários o pagamento mensal dos seguintes valores:

- Consumo de energia elétrica (CELESC), medidor com leitura individual;
- Consumo de água, medidor com leitura individual;
- Demais despesas contratadas pelo locatário, como por exemplo internet, entre outras.

Parágrafo primeiro – A entrega das chaves de acesso ao imóvel fica agendada para o dia 15/02/2025, ou logo que efetuar a assinatura do presente instrumento e pagamento do restante da caução.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MULTA POR ATRASO: O atraso no pagamento acarretará aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre a soma do valor do aluguel e demais encargos em atraso, correção monetária pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, sem prejuízo das despesas de cobrança e honorários advocatícios de 20% sobre o total da dívida, caso necessário.

CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA PELA QUEBRA DO CONTRATO: A quebra contratual, por parte do locador ou dos locatários, no prazo inferior a 12 (doze) meses contratual importará no pagamento da multa equivalente a 3 (três) meses de aluguel.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR: Entregar o imóvel em condições de uso; responder por problemas anteriores à locação; fornecer aos locatários descrição do estado do imóvel; fornecer recibo discriminado aos locatários (aluguel, impostos, etc.) se pago em espécie; mostrar aos locatários quando solicitado, os comprovantes relativos a valores pagos e cobrados, se necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS RESPONSABILIDADES DOS LOCATÁRIOS: Pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação; utilizar o imóvel para uso determinado em contrato, mantendo-o nas mesmas condições recebida; restituir o imóvel locado ao final da locação, no estado em que o recebeu; reparar imediatamente os danos de sua responsabilidade causados durante o período de locação; não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento por escrito do locador; pagar despesas previstas nas “taxas adicionais”; cumprir as normas interna do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NORMAS GERAIS DO IMÓVEL: A presente locação destina-se a fins exclusivamente RESIDENCIAL, estando proibida qualquer alteração desta destinação, salvo mediante concordância expressa por escrito pelo locador. Parágrafo primeiro - Os locatários, desde já, declaram ter a inteira ciência das regras que regem a rua, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las, entre elas:

- Contribuir com o silêncio, evitando barulho sonoro de qualquer natureza, em volume que venha a perturbar o sossego dos demais moradores, independente de dia e horário;
- Manter limpo e conservado o imóvel interna e externamente;
- Descartar o lixo devidamente protegido e colocar nas lixeiras apropriadas disponibilizadas pelo condomínio;
- Cuidar com a segurança do imóvel, mantendo a porta devidamente fechada, bem como os portões e porta de acesso principal;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VISTORIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: É parte integrante do presente contrato o descritivo de vistoria inicial, que detalha o estado atual de conservação do imóvel, a qual será efetuada pessoalmente pelo corretor e locatários.

Parágrafo único - Estando, ambas as partes de acordo, será assinado tornando-se assim parte integrante deste contrato, numerado como ANEXO I.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO: Os locatários obrigam-se a zelar pelo imóvel e suas dependências e conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento suas instalações, assim como móveis, utensílios e eletrodomésticos, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo imediatamente qualquer peça ou utensílio danificado, principalmente no que se refere aos danos provocados por si, seus dependentes, familiares, funcionários, visitantes ou prepostos, conforme previsto no inciso V, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VISTORIA PERIÓDICA: É assegurado ao locador, por si ou representados por procurador, vistoriar o imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora com os locatários.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO USO E SUBLOCAÇÃO DO IMÓVEL: A presente locação destina-se a fins exclusivamente de uso residencial dos locatários, estando proibida qualquer alteração desta destinação, bem como qualquer tipo de cessão, transferência, empréstimo ou sublocação, total ou parcial do presente contrato, sob pena de rescindir, automaticamente, salvo mediante concordância expressa por escrito pelo locador.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: Terminando o contrato no prazo previsto, os aluguéis e demais encargos serão cobrados até a efetiva entrega das chaves, o que somente pode ser comprovado mediante recibo do locador ou seu procurador após efetuada a vistoria final no imóvel com a reparação integral dos danos nela verificados na vistoria final.

Parágrafo primeiro: O falecimento, ou insolvência de qualquer uma das partes contratantes não solverá este contrato, cujos direitos e obrigações se transmitirão integral e mediatamente a seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

Parágrafo segundo: Os locatários são solidários em todas as Cláusulas do presente instrumento, não podendo haver desistência de um, em detrimento do outro, perante seus direitos e obrigações aqui descritos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA QUITAÇÃO FINAL DA LOCAÇÃO: A quitação definitiva do compromisso dos locatários com o locador se dará mediante a comprovação das devidas responsabilidades:

- Vistoria final do imóvel, aprovada;
- Quitação de todas as despesas como condomínio, energia elétrica, água já vencidos, bem como o pagamento proporcional aos dias utilizados e ainda não vencidos;
- Faxina geral e minuciosa do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO SEGURO DO IMÓVEL: O locador não se responsabiliza pelos prejuízos que os locatários venham a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações ou quaisquer outros eventos a que a locatária estará sujeita, sendo de responsabilidade deles contratar e custear os necessários seguros.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA VENDA DO IMÓVEL: Em caso de venda, promessa de venda, os locatários têm a preferência da compra e não havendo interesse de sua parte, ou acordo entre as partes para a negociação, o imóvel será ofertado ao mercado, e após a assinatura do contrato de venda, os locatários têm o prazo de 30 dias para desocupar o imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA CLÁUSULA PENAL: A infração de qualquer dispositivo deste contrato, para o qual não esteja estipulada pena especial, será penalizada com o pagamento de multa correspondente a 02 (dois) aluguéis vigentes à época da infração,

acrescida de despesas para cobrança judicial ou extrajudicial, custas processuais e honorários de advogado.

Parágrafo único: Tanto a pena prevista nesta cláusula, como todas as demais previstas para casos específicos neste contrato são devidas quando verificada a infração contratual, podendo, a critério da parte inocente, ser acrescida de indenização suplementar das perdas e danos que ultrapassarem o valor de pena pré-estabelecida, conforme previsto no parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOCUMENTOS INTEGRANTES AO CONTRATO:

São consideradas partes integrantes do presente contrato, os seguintes Anexos:

- i) ANEXO I – Vistoria de Entrada;
- ii) ANEXO II – Regimento Interno do residencial.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES DO CORRETOR: O

Corretor e Avaliador Renato César Zaions, devidamente nomeado no preâmbulo foi contratado pelo locador exclusivamente para a contratação de locatários, realização da vistoria, entrega das chaves e administração mensal do recebimento dos aluguéis e taxas, repassando os valores líquidos aos reais proprietários do imóvel e prestando contas de seus trabalhos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA RESPONSABILIDADE CIVIL DOS LOCATÁRIOS:

Pelo presente termo declaramos que as informações constantes neste contrato, são totalmente verdadeiras, e que os documentos por nós apresentados não são falsificados, alterados e que não contém falsas declarações, estando cientes de que se for comprovado qualquer irregularidade nas informações e nos documentos apresentados, estaremos sujeitos às penalidades previstas no art. 171, 298, 299 e 304, todos do Código Penal.

Art. 171 CP.: “Obter, para si ou para outrem, vantagem lícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil, ou outro qualquer meio fraudulento.”

Art. 298 CP.: “Falsificar, no todo ou em parte, documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir.”

Art. 299 CP.: “Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversas da que deveria ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante.”

Art. 304 CP.: Fazer uso de qualquer dos papéis falsificados ou alterados a que se refere os art. 297/ 302.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO DE ELEIÇÃO: Para resolver qualquer questão judicial decorrente deste contrato de locação, as partes elegem como competente o foro da Comarca de localização do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, datada e numerada.

Florianópolis/SC, 13 de fevereiro de 2025.



Documento assinado digitalmente

JULIA DE MEDEIROS DUTRA

Data: 13/02/2025 15:17:05-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

JULIA DE MEDEIROS DUTRA
LOCADOR



Documento assinado digitalmente

JORDI ERICSON DA SILVA NEQUES

Data: 13/02/2025 15:30:27-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

JORDI ERICSON DA SILVA NEQUES
LOCATÁRIO