CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: **SANDRO MARCOS ANTON**, brasileiro, casado, maior, militar, portadora da cédula de identidade n° 052128984-3-MD, inscrita no CPF n° 866.869.339-53. Residente e domiciliada a Rua Prefeito Dib Cherem, n° 2453, Apto 203, Condomínio Excelsior I. Bairro Capoeiras. Florianópolis-SC. CEP: 88090-001.

LOCATÁRIA: **SIMONI CONCILIO FELIS**, brasileira, solteira, maior, militar, portador da cédula de identidade n° 8079135631, inscrito no CPF n° 002.065.680-70. Residente domiciliado Rua Osmar Schutz 22, Florianópolis-SC. As partes acima identificadas tem, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com prestação de caução, que se regera pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente tem como OBJETO o imóvel (apartamento) de propriedade do LOCADOR, situado Rua Prefeito Dib Cherem nr 2453, Condomínio Excelsior I. Bairro Capoeiras. Florian6polis-SC. CEP: 88090-001.

Paragrafo único: O imóvel possui as características descritas no Termo de Vistoria.

DO VALOR DO ALUGUEL

Cláusula 2ª. Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigara a pagar o valor de R$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais) de aluguel, mais o pagamento do condomínio, IPTU e Taxa Coleta de Resíduos Sólidos). O pagamento do aluguel deverá ser efetuado prioritariamente por meio de depósito ou transferência Conta Bancaria: BANCO DO BRASIL - Agência: 3047-3/Conta Corrente: 35.690-5. Em nome de SANDRO MARCOS ANTON. PIX/CPF: 866.869.339-53. Os demais pagamentos deverão ser realizados diretamente ao Condomínio e as concessionárias locais.

Parágrafo primeiro: A LOCATÁRIA deverá fazer o pagamento do aluguel do mês até o 5° dia do mês seguinte, ou seja o aluguel referente ao mês de janeiro de 2024 deverá ser pago até o 5° dia do mês de fevereiro de 2024, e assim os demais meses do contrato, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Clausulas 13ª.

Parágrafo segundo: Não haverá informação da locação nas declarações de imposto de renda.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 3ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 meses, iniciando-se no dia 05 de janeiro de 2024. Findo o prazo contratual o imóvel deverá ser devolvido, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. Poderá ser prorrogado contrato por prazo igual ou superior após acordo entre as partes.

Parágrafo primeiro. Caso a LOCATÁRIA rescindir o contrato antes do prazo de 12 meses haverá o pagamento da multa constante na Claúsula 14ª, independente de outras que constem no contrato.

SMA

DAS DESPESAS

Cláusula 4ª. Todas as despesas diretamente ligadas a conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, IPTU, TCRS e o CONDOMÍNIO ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

Parágrafo primeiro: A LOCATÁRIA se compromete a transferir para seu nome a luz junto a respectiva concessionaria.

Paragrafo segundo: a ENERGIA esta matriculada na concessionaria sob n° 10783895.

DO REAJUSTE

Cláusula 5ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a media 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.

Cláusula 6ª. Faculta ao LOCADOR ou a seu procurador, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(eis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos, incluindo-se protesto e inscrição negativa perante os órgãos de proteção ao crédito - SPC/SERASA.

Parágrafo primeiro. Em caso de necessidade de ajuizamento de ações relativas a esse instrumento, a citação se dará por via postal, com aviso de recebimento (AR), cabendo ao vencedor, honorários, na razão de 20% (vinte por cento), sobre o valor da causa somados as custas e despesas processuais.

SEGURO DE INCÊNDIO

Cláusula 7ª. A LOCATÁRIA deverá, após a assinatura do contrato, fazer o seguro de incêndio sobre o imóvel e fazer essa comprovação mediante a apresentação da apólice, sob pena de se responsabilizar por danos desta natureza sobre o im6vel.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 8ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceita-la ou não, restando a LOCATÁRIA em caso do LOCADOR não as aceitarem, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATARIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCA<;AO

Cláusula 9ª. A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, cujo estado constara nos Termos de Vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato.

DA UTILIZA AO DO IMOVEL

Cláusula 10ª. A presente LOCAÇÃO destina-se ao uso do imóvel para fins residenciais, estando proibido a LOCATÁRIA, subloca-lo ou usa-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DA GARANTIA - CAUÇÃO

Cláusula 11ª. A título de garantia, a LOCATÁRIA pagará na assinatura deste contrato o valor de 01 (uma) parcela mensal do aluguel pactuado, que, ao final da locação será devolvido a LOCATÁRIA desde que todas as obrigações contratuais assumidas estejam integralmente cumpridas. Vale lembrar que poderá ser utilizado para alugueis em atraso, multas, pinturas ou demais informações contratuais.

VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 12ª. A LOCATÁRIA permitira ao LOCADOR, realizar visitas no imóvel em dia e hora a serem combinados com 2 dias de antecedência, podendo este último nestas ocasiões averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Paragrafo único. Qualquer acidente que porventura ocorra no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, a mesms ficará obrigado a pagar todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restitui-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no termo de vistoria.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 13ª. A LOCATÁRIA não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Clausula 2ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez 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. Sendo que o vencimento de um aluguel ou a caução gera a rescisão automática do contrato, com direito a Ação de despejo, multas contratuais estipuladas neste contrato, bem como a perda da caução, independente de previa notificação.

Parágrafo único: A infração a qualquer claúsula das regras gerais do condomínio e seu estatuto, também afetarão o presente contrato, podendo ensejar a rescisão imediata e aplicação das multas aqui pactuadas.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 14ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 3 (três) alugueis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, independente de outras multas.

Parágrafo único: A infração a qualquer claúsula das regras gerais do condomínio e seu estatuto, também afetarão o presente contrato, podendo ensejar a rescisão imediata e aplicação das multas aqui pactuadas.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 15ª. Ocorrerá a rescisao do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação previa ou indenização por parte do LOCADOR, quando: a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse; b) Em hipótese de

desapropriação do im6vel alugado. c) Em caso de abandono do imóvel pela LOCATÁRIA.

Cláusula 16ª. Em caso de descumprimento contratual o presente contrato pode ser resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação prévia ou homologação judicial, sem prejuízo do ressarcimento pelas perdas e danos.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 17ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tomando-se contrato vencido, fica o LOCADOR autorizar a impetrar as devidas ações judiciais para despejo, com as devidas cobranças de multas constantes deste contrato e ainda a cobrança de aluguel até a efetiva saída/devolução do imóvel pela locatário. Ocorrendo prorrogação, a LOCATÁRIA e o LOCADOR deverão formular contrato aditivo de continuidade do contrato, estipulando o novo valor de locação, bem como deverá ser reajustada a caução, permanecendo este ainda como parte integrante da relação.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 18ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 19ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Florianópolis-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.

Florianópolis-SC, 3 de janeiro de 2024.

LOCADOR: _____
SANDRO MARCOS ANTON
CPF n° 866.869.339-53

LOCATÁRIA: _____
SIMONI CONCILIO FELIS
CPF n° 002.065.680-70

Testemunhas:

1._____

2._____