

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir do dia 01/04/2021, as quais elegem o foro da cidade de Joinville - SC, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

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

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL em duas vias.

Joinville, 06 de fevereiro de 2025.

Vilmar dos Santos
Locador - VILMAR DOS SANTOS



Edila Beatriz dos Santos Santino
Locatário - EDILA BEATRIZ DOS SANTOS SANTINO



Ultrapassando o contrato a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, LOCATÁRIO e LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato, poderão ambas as partes, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito, que ficará a parte notificada compelida a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

CLÁUSULA 6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial, sendo que no silêncio demonstrará o desinteresse.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: VISTORIAS: O LOCATÁRIO permitirá o LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO não manifestando o interesse na compra no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo o LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

CLÁUSULA 7 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

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.

CLÁUSULA 8 - DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02 (DOIS) aluguel vigente a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 09.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do termino da vigência do contrato o mesmo pagará a título de multa o valor de 02 (dois) aluguéis vigentes a data da entrega das chaves sem prejuízo dos dispostos nos PARÁGRAFOS QUINTO da CLÁUSULA 3 e PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 4.

CLÁUSULA 09 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCADORA, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCADORA; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ocorrerá rescisão também em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas constante neste contrato, respeitando o valor da multa estipulada na CLÁUSULA 8, ficando desde já acordado que em caso de rescisão por falta de pagamento, dará ensejo a ação de despejo imediata.

CLÁUSULA 10 - DISPOSIÇÕES FINAIS

PARÁGRAFO SEGUNDO: COBRANÇA: Faculta ao LOCADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o (s) aluguel (éis), tributo (s) e despesa (s) vencido (s), oriundo (s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O (s) cheque (s) utilizado (s) em pagamento, se não compensado (s) até o segundo dia útil contado a partir do vencimento do aluguel, ocasionará (ão) mora do LOCATÁRIO, facultando a LOCADORA a aplicação do disposto no PARÁGRAFO QUINTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO TERCIERO: DESPESAS E TRIBUTOS: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação e utilização do imóvel, tais como, água, luz, IPTU e Coleta de Lixo correrão por conta do LOCADOR, devendo IPTU e Coleta de Lixo ser pago diretamente pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO QUARTO: MULTA: O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput da CLÁUSULA 3, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO: DO ATRASO NO PAGAMENTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizados por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo, cedê-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato está sendo entregue em perfeitas condições, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições, além de que, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RESCISÃO: Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no PARÁGRAFO QUINTO da CLÁUSULA 3. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: 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 aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue, sob pena de multa. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

PARÁGRAFO QUARTO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO: O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

CLÁUSULA 5 - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

VILMAR DOS SANTOS, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 662.767, inscrito no CPF/MF sob o nº 291.359.829 - 34, residente e domiciliado na Rua Witmarsum, nº 476, bairro Comasa, cidade de Joinville - SC, neste ato denominado **LOCADOR**, de outro lado ÉDILA BEATRIZ DOS SANTOS SANTINO, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 4.983.3088, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.579.474/98, neste ato denominado **LOCATÁRIO**,

Tem entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua Limeira, n. 651, Bairro Boa Vista, cidade de Joinville - SC, sendo certo que se denomina por "CASA RESIDENCIAL".

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, encontra-se em perfeitas condições, inclusive, ficando convencionado que passou por reforma e está com pintura nova, sendo que ambos desde já aceitam expressamente.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 6 (seis) meses, a iniciar-se no dia 01 de Janeiro de 2025, devendo ao final dos 6 (seis) meses (01 de julho de 2025) o imóvel ser devolvido nas condições previstas no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 4, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: VENDA DO IMÓVEL: O prazo constante no caput desta cláusula não se aplica em caso de venda do imóvel a terceiros durante a vigência do contrato, ficando estabelecido que ocorrendo a venda, o LOCATÁRIO desocupará o imóvel no prazo de 45 dias a partir da notificação de venda concretizada, ficando ambas as partes isentas de pagamento de multas, devendo respeitar o direito de preferência na compra pelo LOCATÁRIO.

• CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar até junho/2024 o valor R\$1100,00 (mil e cem reais) já estando incluído neste valor IPTU e Taxa de Água e Luz a ser efetuado antecipadamente através de pagamento direto ao LOCADOR. Devendo fazê-lo até o dia 10 (dez) de cada mês, sob pena de multa, correções e despesas previstas nos PARÁGRAFOS QUARTO e QUINTO desta CLÁUSULA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: REAJUSTE: 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 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.