

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: **Fernanda Caciatori Brighenti Fortes**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade n. 2.788.135 – SSP/SC e inscrito no CPF do MF sob n. 036.195.709-22 residente e domiciliada em Florianópolis/SC, endereço eletrônico nandabrighenti@hotmail.com.

LOCATÁRIO: **Rafaela da Silva Rocha**, brasileira, Estudante, Solteira, inscrita no C.P.F do MF sob o n. 110.316.489-92, residente e domiciliada na Rua Ernesto Guarezi, SN - Centro, Treze de Maio/SC – CEP 88710-000, endereço eletrônico srocharafaela@gmail.com

IMÓVEL: Apartamento n. **07**, localizado na Rua Frederico José Peres, Q16, Lote 22 no bairro de Santa Mônica, em Florianópolis/SC – CEP 88035-340 e SEM vaga de garagem.

DESTINAÇÃO: Uso Exclusivamente Residencial.

ALUGUEL: R\$ 1.250,00 (Hum mil e duzentos e cinquenta reais) por mês.

VENCIMENTO: Até o 5º (quinto dia útil) do mês a vencer.

REAJUSTE: Anual, conforme variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

PRAZO: 30 (trinta) meses, com início em 03/02/2025 e término no dia 03/07/2027.

As partes infra-assinadas, já qualificadas no preâmbulo do presente instrumento, nesta e na melhor forma de direito, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato de locação mediante as cláusulas e condições que, mutuamente, outorgam e aceitam, a saber:

Cláusula Primeira – Regime Legal da Locação

O presente contrato de locação será regido pelo Código Civil Brasileiro e pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Cláusula Segunda - Objeto da Locação e sua Destinação

Nos termos das cláusulas e disposições do presente contrato, o LOCADOR loca ao LOCATÁRIO o imóvel indicado no seu preâmbulo.

§ 1.º O imóvel deverá ser utilizado para fins exclusivamente residenciais e será ocupado apenas pelo LOCATÁRIO.

§ 2.º Havendo regulamento especial para o imóvel locado, o mesmo passará a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele estivesse transcrito, e deverá ser fielmente respeitado pelo LOCATÁRIO, bem como pelas pessoas sob a responsabilidade deste.

Cláusula Terceira – Prazo da Locação

O prazo da presente locação será de 30 (trinta) meses, com início no dia 03/02/2025 e término no dia 03/07/2027, ocasião em que o LOCATÁRIO deverá, independentemente de quaisquer formalidades, restituir o imóvel locado ao LOCADOR, livre de pessoas e coisas, nas mesmas condições de conservação em que o está recebendo.

§ Único - O LOCATÁRIO poderá desocupar o imóvel, dando por rescindido o presente contrato, após 12 (doze) meses de sua vigência, sem incorrer na multa contratual prevista na cláusula décima-segunda, desde que esteja em dia com todas as obrigações contratuais e cientifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de sua desocupação.

Cláusula Quarta – Valor do Aluguel Mensal

O valor mensal do aluguel é de R\$ 1.250,00 (Hum mil e duzentos e cinquenta reais) e deverá ser pago impreterivelmente até o dia 5º (quinto dia útil) do mês a vencer, através de depósito na conta bancária do LOCADOR, abaixo indicada, ou o LOCADOR poderá emitir boleto em nome do LOCATÁRIO.

Banco Badesco (237)- Agência 890- Conta-corrente n. 18557-3 Chave PIX = CPF 036.195.709--22.

§ 1.º O valor do aluguel será reajustado, a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

§ 2.º Caso o indexador previsto no parágrafo anterior venha a ser extinto, ou deixe de ser divulgado, os reajustes passarão a ser realizados pelo índice que vier a substituí-lo ou pelo que for tido como oficial pelo Poder Público.

§ 3.º O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento da energia elétrica consumida em sua unidade.

§ 4.º A falta de pontual pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação apontados no parágrafo anterior acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, sem prejuízo do câmputo de correção monetária e de juros moratórios legais.

§ 5.º O pagamento do aluguel do primeiro mês de locação será efetuado no momento do recebimento das chaves.

Cláusula Quinta – Garantia

A presente locação será garantida através do depósito, em conta corrente, em nome do LOCADOR, de quantia equivalente a um mês de aluguel.

Cláusula Sexta – Do Uso das Áreas Comuns

O LOCATÁRIO poderá fazer uso portando-se sempre com urbanidade e de modo a não prejudicar o uso das mesmas áreas pelos locatários das demais unidades e sem lhes perturbar o sossego.

§ Único – Em nenhuma hipótese o LOCADOR será responsável por eventuais danos ou furto de objetos deixados pelo LOCATÁRIO nas áreas comuns.

Cláusula Sétima - Sublocação, Empréstimo ou Cessão do Imóvel Locado

O LOCATÁRIO não poderá, sem a prévia e escrita autorização do LOCADOR, sublocar, emprestar ou ceder a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente contrato, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim.

Cláusula Oitava - Conservação e Reparos

O LOCATÁRIO se obriga a fazer, às suas próprias expensas, com inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que necessite ou venha a necessitar o imóvel ora locado, de modo a mantê-lo permanentemente em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança.

Cláusula Nona – Benfeitorias.

O LOCATÁRIO, sob pena de rescisão contratual, não poderá fazer no imóvel locado nenhuma modificação, acréscimo, demolição ou benfeitoria, sejam úteis ou necessárias, sem autorização expressa, prévia e por escrito do LOCADOR.

Cláusula Décima - Vistorias

O LOCATÁRIO declara ter recebido, no ato de assinatura do presente Contrato, relação escrita do estado de conservação do imóvel e dos bens que o guarnecem (Anexo I - Termo de Vistoria Inicial), havendo constatado que o imóvel se encontra em perfeitas condições de uso, obrigando-se a mantê-lo da mesma forma que o recebeu, inclusive quanto aos eletrodomésticos e acessórios que o guarnecem, que deverão estar, quando findo ou rescindido o presente contrato, no mesmo estado apontado no Termo de Vistoria Inicial.

§ Único - Sempre que entender conveniente ou necessário, poderá o LOCADOR vistoriar o imóvel locado, mediante prévio agendamento de dia e horário junto ao LOCATÁRIO.

Cláusula Décima Primeira – Obrigações do LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO, entre outras previstas neste contrato:

- a) zelar pela perfeita conservação do imóvel locado;
- b) responsabilizar-se pela plena reparação de todos os danos causados ao imóvel ou a terceiros, sejam de pequena ou grande monta, salvo se decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- c) devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer aviso ou notificação;
- d) não causar incômodos de quaisquer natureza aos vizinhos, observando silêncio após às 22:00hs;
- e) satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa;

- f) avisar ao LOCADOR sobre o recebimento de qualquer notificação eventualmente recebida dos Poderes Públicos, bem como todos os avisos de lançamento de tributos, impostos, taxas, despesas de condomínio que sejam entregues no imóvel locado;
- g) zelar pelo fechamento de portas e janelas quando se ausentar de sua unidade, eis que em hipótese alguma o LOCADOR poderá ser responsabilizado por danos ou furto de pertences do LOCATÁRIO.

Cláusula Décima Segunda – Penalidade

Em caso de infração a qualquer das cláusulas previstas no presente contrato, O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR uma multa igual a três aluguéis vigentes à época da infração, e sem prejuízo deste último poder exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido. A presente multa não se aplica a infração contratual pelo atraso no pagamento de aluguel e encargos, uma vez que para a hipótese já existe penalidade específica.

Cláusula Décima Terceira – Restituição das Chaves

Compromete-se o LOCATÁRIO a observar os seguintes procedimentos para a restituição das chaves do imóvel e a cessação de suas obrigações contratuais:

- a) comunicar o seu intuito de desocupação ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 30 dias;
- b) agendar com o LOCADOR a realização de uma vistoria final no imóvel;
- c) realizar todos os consertos e reparos cuja necessidade tiver sido identificada na vistoria final realizada;
- d) quitar todas as faturas energia elétrica, apresentando os respectivos comprovantes ao LOCADOR;
- e) efetuar o pagamento de eventuais alugueres pendentes.

§ Único - O valor referente aos alugueres e faturas de energia elétrica referentes aos dias que excederem o fechamento do último mês, será calculado com base na média dos valores dos três meses anteriores.

Cláusula Décima Quarta – Rescisão

O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) infração de quaisquer das suas cláusulas por qualquer das partes;
- b) sinistro ou desapropriação que atinja o imóvel no todo ou em parte, impedindo sua ocupação;
- c) infração às normas de boa convivência e urbanidade com os locatários das demais unidades;
- d) consumo de entorpecentes no imóvel locado ou nas áreas comuns.

§ 1.º Na hipótese da alínea “b” as partes ficarão dispensadas de qualquer indenização, ressalvadas as perdas e danos decorrentes de fato delituoso ou culpa de natureza civil.

§ 2.º Em caso de impossibilidade de uso do imóvel, em virtude da ocorrência de sinistro, o contrato de locação será automaticamente rescindido, sem qualquer ônus ou responsabilidade para o LOCADOR.

Cláusula Décima Quinta – Citações, Intimações e Notificações

Todos os prazos, condições e obrigações deste contrato vencem ou se operam de pleno direito, independentemente de avisos, notificações ou interpelações, quer judiciais, quer extrajudiciais.

Convencionam as partes, em comum acordo, que a citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual entre elas serão considerados válidos se enviados para os endereços eletrônicos que as mesmas declararam no preâmbulo do presente contrato, nos termos do artigo 58, inciso IV da Lei n. 8.245/91 e 247 do Código de Processo Civil.

Cláusula Décima Sexta – Foro

As partes contratantes obrigam-se, por si, seus herdeiros e sucessores, e elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC, com renúncia expressa de qualquer outro que no presente ou no futuro venham a ter, por mais privilegiado que sejam ou venham a ser. Na hipótese de litígio judicial entre as partes, fica, desde já, ajustado que os honorários do advogado da parte vencedora serão de 20% (vinte) por cento sobre o valor da causa ou da condenação, prevalecendo o que for maior.

Por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas abaixo, ratificando todos os seus dizeres na melhor forma de direito.

Florianópolis, 03 de fevereiro de 2025.

LOCADOR:

Documento assinado digitalmente
 **FERNANDA CACIATORI BRIGHENTI FORTES**
Data: 04/02/2025 14:19:42-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

LOCATÁRIO:

Documento assinado digitalmente
 **RAFAELA DA SILVA ROCHA**
Data: 04/02/2025 13:17:09-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Testemunhas:

1.

2.

ANEXO I – VISTORIA INICIAL

IMÓVEL: Apartamento n 07
Locatário: Rafaela da Silva Rocha

CONDIÇÕES DO IMÓVEL :

PAREDES E TETO: pintura nova com tinta acrílica branca;
PAREDES E TETO BANHEIRO: pintura nova epóxi branca;
PORTA BANHEIRO: em madeira laqueada branca apresentando pintura descascada na sua parte inferior interna,
PORTA ENTRADA: em PVC branca;
JANELAS: esquadrias de alumínio preta;
REVESTIMENTO CERÂMICO: inteiros, firmes;
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e funcionando, com lâmpadas.
INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS: completas e funcionando, sem vazamentos ou entupimentos. ,
banheiro com box de vidro temperado;
MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS- .
Chuveiro elétrico funcionando;
Fogão elétrico 2 bocas em bom estado de funcionamento;
1 geladeira em bom estado;
1 roupeiro de 3 portas em bom estado;
Balcão de pia com pia de Inox;
Mesa com uma cadeira modelo Eames Eiffel;
Armário com espelho na cor preta em estado de Novo;
Pia de banheiro em porcelanato;
Cortinas blackout nas janelas na cor branca;
1 Jogo de chaves da porta de entrada do apto e portão de pedestres;

Medidor Energia: _____

1) CONDIÇÕES DA VISTORIA

2.1 - O(a) locatário(a) declara que conheceu o imóvel antes de firmar o contrato, e que o mesmo encontra-se exatamente nas condições estabelecidas nesta vistoria. Concordam as partes, no entanto, que o locatário tem o prazo de 7 (sete) dias, a contar da data da mudança para o imóvel, para apresentar ao locador, por escrito, qualquer reclamação ou divergência que julgar oportuna sobre defeitos ou itens não mencionados. Decorrido este prazo, e no silêncio do locatário, quaisquer defeitos serão entendidos como de uso, e, portanto de responsabilidade do locatário.

2.2 - O locatário compromete-se, na desocupação do imóvel, a entregar o mesmo nas condições acima descritas.

Florianópolis, ____ de Fevereiro de 2025

LOCADOR

LOCATÁRIO