

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: DOUGLAS HOEFFLIG DUTRA, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG/CPF nº 017.294.949-19, residente e domiciliado na Rua dos Navegantes, nº 160, Estreito, Florianópolis/SC, CEP 88075-157, telefone, (48) 999895127, e-mail: douglasdutra.adv@gmail.com.

LOCATÁRIO: LUÍZA SEVERINO DE SANTIAGO, brasileira, solteira, inscrita no CPF/RG sob o nº 125.233.749-35, telefone nº (48) 99699-9891, com endereço de referência na Rua Heitor Luz, nº 69, Florianópolis/SC, CEP 88015-500.

IMÓVEL: Apartamento nº 101, do Edifício Marcelle, sito à Rua João Cruz Silva, nº 70, Bairro Estreito, no município de Florianópolis/SC, CEP 88070-260.

FINALIDADE: residencial

PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 (doze) meses.

INÍCIO: 04/11/2024

TÉRMINO: 03/11/2025

VENCIMENTO: até o quinto dia útil cada mês.

VALOR MENSAL DE LOCAÇÃO: R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: anualmente na data de vencimento do contrato.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel residencial localizado na Cidade de Florianópolis, na Rua João Cruz Silva, nº 70, Bairro Estreito, Florianópolis, Apartamento 101, Edifício Marcelle, cujo Locador é o legítimo proprietário do imóvel, dando-o em locação ao locatário para fins exclusivamente residenciais a ser utilizado na forma de Residência.

PARÁGRAFO ÚNICO – o locatário não poderá fazer alterações no imóvel, sejam externas ou internas, sem consentimento prévio, e por escrito do locador.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação é de 12 meses, com termo inicial em 04/11/2024 e termo final em 03/11/2025, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel, livre e desocupado, em condições idênticas a que recebeu, ressalvando o desgaste natural do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, operar-se-á o término da avença somente por meio de notificação por escrito do locador, sendo que, na falta de notificação, ocorrerá a renovação automática do contrato, conforme dispõe legislação específica (Lei 8.245/2009).

PARÁGRAFO SEGUNDO – O locatário, juntamente com o locador, declara que vistoriaram o imóvel objeto do presente contrato, registrando suas reais condições, as quais seguem em anexo, passando a compor o presente contrato. Vistoria inicial, essa, que servirá como base comparativa na vistoria final, que ocorrerá no momento da entrega do imóvel, onde serão identificados possíveis danos e/ou alterações no imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de prorrogação do presente instrumento, para término da avença deverá ser realizado notificação por escrito, por qualquer das partes, com prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal fica estipulada em R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), devendo ser pago até o quinto dia útil de cada mês, por meio de depósito bancário no **Banco 336 – Banco C6 S.A., agência 0001, conta corrente 32781563-9, ou por PIX chave celular 48 984351801**, em nome de Edenir Salete da Silveira, CPF nº 679.430.479-15, mediante a apresentação de recibo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor locativo será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV. Na ausência deste índice será eleito outro legalmente previsto, conforme prévia convenção das partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Sobre o aluguel pago após o respectivo vencimento, incidirá multa moratório de 10% (dez por cento) ao mês, sobre o valor do aluguel e encargos, mais correção monetária com base no IGPM e juros mensais de 1% ao mês sobre o valor total do débito.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No ato da assinatura do contrato a Locatária pagará ao Locador a quantia de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), referente ao mês de novembro de 2024, e o restante sucessivamente, até o quinto dia útil do mês, sendo que no último mês, após o aviso de desocupação, paga o aluguel e tem 30 dias para desocupar o imóvel.

CLÁUSULA QUARTA

Fica vedada a sublocação do imóvel ou a cessão dos direitos decorrentes deste instrumento a terceiros, mesmo que parcialmente ou temporária, seja a que título for, por parte do locatário, sem a anuência, por escrito, do locador.

CLÁUSULA QUINTA

Serão de responsabilidade do PROPRIETÁRIO o pagamento de todos os encargos, impostos e taxas que incidam sobre o imóvel, **exceto a tarifa de energia elétrica que será de responsabilidade do LOCATÁRIO.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os encargos da locação, especificados no caput desta cláusula (tarifa de energia elétrica), são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, **devendo este transferir a titularidade para seu nome junto a Companhia de Energia Elétrica – CELESC (Unidade Consumidora 8536970),** que se obriga a pagá-los em seus respectivos vencimentos, devendo comprová-los ao locador sempre que solicitado, e, em especial, quando do encerramento do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – o LOCATÁRIO obriga-se a manter as dependências locadas em boas condições de higiene e limpeza, dentro das normas legais pertinentes.

CLÁUSULA SEXTA

O LOCATÁRIO terá direito à indenização por benfeitorias necessárias e úteis, valendo-se, sobre tais benfeitorias, o direito de retenção, desde que as benfeitorias úteis tenham sido consentidas e autorizadas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA

O descumprimento de quaisquer das cláusulas e condições do presente contrato, se assim convier a não infratora, importará na sua plena e total rescisão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judiciais ou extrajudiciais, ficando sujeita a parte infratora ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses do aluguel vigente à época.

CLÁUSULA OITAVA

O LOCADOR fica autorizado a vistoriar o imóvel, objeto da locação, desde que, agende antecipadamente, tal visita com o LOCATÁRIO, de forma a não causar constrangimentos ou perturbações a este.

CLÁUSULA NONA

O LOCATÁRIO para fazer qualquer solicitação ou reclamação deverá comunicar por escrito e diretamente ao LOCADOR. Por meio de aplicativo de mensagem WhatsApp.

PARÁGRAFO ÚNICO – As solicitações ou reclamações, se consideradas pertinentes, deverão ser atendidas no prazo máximo de 07 (sete) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA

O LOCADOR não se responsabiliza, de modo algum, pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer por fatos fortuitos, como os decorrentes de incêndios, tempestades, inundações, rompimentos de canos, desabamentos, entupimento de esgoto, furtos, roubos e outros acidentes de natureza semelhantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Fica eleito o Foro do Continente da Comarca da Capital para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

No ato da restituição do imóvel o LOCATÁRIO liquidará os aluguéis, exibindo a quitação dos mesmos, apresentando a conta final, sem desligamento, da energia elétrica.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas, a tudo presentes e que de tudo dão fé.

Florianópolis, 04 de novembro de 2024.

DOUGLAS HOFFFLIG DUTRA

LUÍZA SEVERINO DE SANTIAGO

1ª TESTEMUNHA

2ª TESTEMUNHA