CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

LOCADOR: JOSE NILSO RODRIGUES, Brasileiro, empresário, Carteira de Identidade nº 4.918.108, C.P.F. nº 782,646,349-15, residente e domiciliado na Rua JOÃO M ACHADO , n.º 134, BairroCENTRO cidade Bal. Barra do Sul, EstadoSC.

LOCATÁRIO:LUIZ EVERTON ALVES, Brasileiro, Carteira de Identidade nº 3,700,966C.P.F. nº 004,477,339-07 capaz, residente e domiciliado na Rua João Machado nº 143 apartamento 302 ed. Crispam, bairro Centro,, cidade de Bal. Barra do sul. no Estado SC.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua João Machado 143 apartamento 302 Ed. CRISPAM bairro Centro nesta cidade Estado SC.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue EM PERFEITAScondições, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, 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 previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. 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. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO**

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas

condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. 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.

Cláusula 8ª. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando 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.

Cláusula 9ª. O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 10ª. 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.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 11ª. O LOCATÁRIO fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do LOCADOR.

Cláusula 12ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 18ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

**DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS**

Cláusula 13ª. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de R$ 1,212,00 (UM MIL DUZENTOS E DOZE reais),EQUIVALENTE A UM SALARIO MINIMO NASCIONAL a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, ou por boleto Bancario,Devendo fazê-lo até dia 05 (CINCOS) de cada mês, subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª. SEMPRE UM MÊS ANTECIPADO, E OS DEMAIS COBRANÇA VIA BOLETO BANCARIO.

Cláusula 14ª. Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO, dos comprovantes/

de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 15ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do salario mínimo nacional, 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.

Cláusula 16ª. Faculta ao LOCADOR ou à seu procurador, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do LOCATÁRIO, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula 18ª.

Cláusula 17ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

**DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO**

Cláusula 18ª. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 13ª, 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.

Cláusula 19ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado 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.

**DA TOLERÂNCIA**

Cláusula 20ª. O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

Cláusula 21ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer

das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 23ª.

Cláusula 22ª. Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos, vigentes a data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 5ª e 18ª.

**DA RESCISÃO CONTRATUAL**

Cláusula 23ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia 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 do LOCATÁRIO; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 24ª. 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 na Cláusula 18ª. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

**DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

Cláusula 25ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 meses, a iniciar-se no dia 15, do mês SETEMBRO no ano de 2022 e findar-se no DIA14 do mês setembro no ano de 2023, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

**DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Cláusula 26ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o LOCADOR, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

**DO CONDOMINIO**

Cláusula 27ª.O locatário fica responsável pelo pagamento de condomínio, agua luz corredor e limpeza da área em comum, com valor variável de acordo com o consumo dos moradores divididos em 8, exceto energia elétrica do apartamento que e individual no nome do locatário.

Cláusula 28ª. Os fiadores renunciam expressamente os benefícios contidos nos artigos 1.491,1.498,1.499,1.500,1.502 e 1.503 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 29ª. Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

&. Cada apartamento tem direito a 01 (uma) vaga de garagem, já demarcada, e que pode ser compartilhada com outro morador, sempre em comum acordo.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

o locador recebera em mãos o primeiro aluguel e os demais sera emitido boleto bancário. O naõ pagamento poderá o locador a seu critério enviar os dados ao serviço de proteção ao credito SPC SERASA.

Cláusula 30ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO**

Cláusula 31ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de ARAQUARI,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.

BAL. BARRA DO SUL15 de setembro de 2022.

FIRMA RECONHECIDA

JOSE NILSO RODRIGUES

Locador

FIRMA RECONHECIDA

LUIZ EVERTON ALVES

Locatario

ELZA RODRIGUES

Testemunha

ESCRITÓRIA DE PAZ DE BALNEÁRIO BARRA DO SUL - SC

ADEMIR CARVALHO - Tabelião

DENISE DE SOUZA SERPA - Escrevente Substituta

JANETE CABRAL - Escrevente Substituta

RECONHECIMENTO 143738 - Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de: (1) LUIZ EVERTON ALVES

Balneário Barra do Sul, 03 de novembro de 2022

Em testº ___ de verdade

Emolumentos: R$ 3,99 + Selo: R$ 3,11 = Total: R$7,00

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GFV12601-AASU

Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

BALNEÁRIO BARRA DO SUL