

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este particular contrato de locação e nas melhores de direito, **MARIA SANDRA CHAVIER LADEIA**, brasileira, inscrita no CPF/MF sob o nº 833.882.175-72 e RG sob o nº 88.887.888 88P 8P, aqui denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, com domicílio residencial na Rua Dom João VI, 851 no bairro Quinta dos Açoranos, CEP 88399-000, na cidade de Barra Velha-SC, com número de telefone sendo (47) 9 9195-3243 e **LIBERALINO FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 731.802.388-87, portador do RG sob o nº 838.104 88P 8C, com domicílio residencial na Rua Alberto Pasqualine, nº 754, bairro Conta Dinheiro, CEP 88520-050, nesta cidade de Lages-SC, ora designado(a) **LOCADOR(A)**, têm justo e contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, mediante as condições seguintes:

DO IMÓVEL:

Um apartamento residencial sob o nº 101, na Rua Bezerra de Menezes, 35, bairro Conta Dinheiro, cidade de Lages - SC. Também consta no imóvel: 06 varões de cortina, 02 chuveiros elétricos, móveis embutidos e planejados da cozinha, 12 lâmpadas, 03 chaves normais e 01 chave tipo tetra e 01 controle de portão eletrônico.

DO PRAZO:

Cláusula primeira: - O prazo da locação é de 12 meses e estará compreendido no período de 26 de novembro de 2024 a 26 de novembro de 2025, a findar-se independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

DA PRORROGAÇÃO:

Cláusula segunda: - Ao término da locação, no prazo acima estipulado, não desocupado o imóvel pelo LOCATÁRIO(A), o presente contrato fica prorrogado por prazo indeterminado, nas mesmas condições originalmente ajustadas, e nas que resultarem alteradas, por mútuo consentimento, poderá o(a) LOCADOR(A) denunciá-la na forma permitida em lei.

Parágrafo primeiro: - VIGORANDO A LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, O(A) LOCATÁRIO(A) PODERÁ RESCINDIR A RELAÇÃO LOCATÍCIA, DESDE QUE VENHA A NOTIFICAR O(A) LOCADOR(A), COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE TRINTA (30) DIAS, SOB PENA DE SUJEITAR-SE AO PAGAMENTO DE UM MÊS DE ALUGUEL, NO VALOR VIGENTE NA OPORTUNIDADE.

DO VALOR DO ALUGUEL:

Cláusula terceira: - O valor locatício mensal é de R\$ 1.350,00 (mil trezentos e cinquenta reais), fora taxas de condomínio, devendo ser pago, mensalmente até o dia 26 do mês a que ele corresponde - tendo o locatário adiantado R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) de caução, junto ao proprietário, reajustado anualmente, a contar da data de sua contratação, com base no valor da variação do Índice Geral de Preços, IGP-M (FGV) ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, INPC (IBGE), recaído naquele que melhor aferir a inflação do período, índice este que fica desde já eleito, por livre vontade entre as partes, sendo que, em caso de revogação dessa indexação e de periodicidade legal vigentes, deverão prevalecer aquelas livremente acordadas entre os contratantes ou, ainda, impossibilitada essa hipótese por vedação normativa, aquelas oficialmente, determinadas para substituí-las, recaído, sempre, no maior índice e na menor periodicidade indicados nos permissivos.

Parágrafo primeiro: - O NÃO PAGAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS NO PRAZO E CONDIÇÕES AQUI CONVENCIONADOS, SE RECEBIDOS POSTERIORMENTE, NÃO CARACTERIZARÁ SEU RECEBIMENTO ALTERAÇÃO, TRANSAÇÃO OU NOVAÇÃO DE QUAISQUER DAS NORMAS DO PRESENTE CONTRATO, SUJEITANDO, NO ENTANTO, O LOCATÁRIO AO PAGAMENTO DE MULTA MORATÓRIA NO VALOR DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR TOTAL DO DÉBITO, JUROS LEGAIS DA MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA, DESPESAS DE COBRANÇA E OUTROS EVENTUAIS VALORES DESPENDIDOS POR ESTA INADIMPLÊNCIA.

DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA:

Cláusula quarta: - ALÉM DO VALOR LOCATÍCIO ACIMA FIXADO, OBRIGA-SE O(A) LOCATÁRIO(A) A PAGAR, DIRETAMENTE NOS LOCAIS DE ARRECADAÇÃO E RESPECTIVAS ADMINISTRADORAS, NOS PRAZOS FIZADOS, O IMPOSTO PREDIAL E AS TAXAS MUNICIPAIS, SEUS ACRÉSCIMOS E MAJORAÇÕES, QUE GRAVAM O IMÓVEL ORA LOCADO, BEM COMO OS ENCARGOS DE FORÇA E LUZ, ÁGUA E SANEAMENTO, DESPESAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO, SEGURO CONTRA FOGO E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, INCLUSIVE OS COMPLEMENTARES, EM VALORES NECESSÁRIOS PARA EFETIVA INDENIZAÇÃO DO(A) LOCADOR(A) EM CASO DE SINISTRO E QUAISQUER OUTROS ENCARGOS LOCATÍCIOS QUE FIGUREM NO RECIBO MENSAL PARA PAGAMENTO.

Parágrafo primeiro: - O NÃO CUMPRIMENTO PELO(A) LOCATÁRIO(A) DAS OBRIGAÇÕES ENUMERADAS NO PARÁGRAFO ANTERIOR, NAS CONDIÇÕES E TERMOS ALI ESTABELECIDOS, IMPLICARÁ NA SUA RESPONSABILIDADE DE QUALQUER ÔNUS DECORRENTE DE SUA INADIMPLÊNCIA, INCLUSIVE, JUROS DE MORA, CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTAS, CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS EM 20% QUANDO SE FIZEREM NECESSÁRIOS PROCEDIMENTOS JURÍDICOS, ASSIM COMO OUTRAS COMINAÇÕES LEGAIS OU CONVENCIONAIS PERTINENTES.

Parágrafo segundo: - Afora o estabelecido no parágrafo anterior, dita inadimplência constituirá infração contratual grave, autorizando a rescisão deste contrato, a qualquer tempo, mesmo que na sua vigência, através do procedimento judicial próprio.

Parágrafo terceiro: - As despesas decorrentes da ligação e desligamento do fornecimento de água e luz elétrica, bem como as da instalação e uso do fornecimento de água e luz elétrica, bem como as da instalação e uso do aparelho telefônico, estas sejam de que a natureza forem, serão de inteira responsabilidade do (a) LOCATÁRIO(A).

Cláusula quinta: - ENQUANTO NÃO FOREM CONHECIDOS, POR QUALQUER MOTIVAÇÃO, OS NOVOS VALORES DECORRENTES DE VARIAÇÕES VERIFICADAS EM QUALQUER DOS ENCARGOS DE RESPONSABILIDADE DO(A) LOCATÁRIO(A), CONTINUARÃO SENDO DEVIDOS E PAGOS NO VALOR ESTABELECIDO PARA O MÊS ANTERIOR, PROCEDENDO-SE À NECESSÁRIA COMPENSAÇÃO DAS DIFERENÇAS CONFORME O CASO, ASSIM QUE FIXADOS E CONHECIDOS DITOS VALORES.

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

Cláusula sexta: - O(a) LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel objeto deste contrato em perfeitas condições de uso e habitabilidade, parte integrante deste contrato, obrigando-se a conservá-lo em idênticas condições, até a sua efetiva entrega ao(a) LOCADOR(A), correndo à sua custa os reparos que para tanto necessitar.

ENCARGOS NO PRAZO E
ANTERIOREMENTE, NÃO
OU NOVAÇÃO DE
NO ENTANTO DE
10% (DEZ POR
CORREÇÃO
VALORES

Cláusula sétima: - O imóvel ora locado destina-se para utilização exclusivamente RESIDENCIAL pelo que fica vedado o(a) LOCATÁRIO(A) dar-lhe outra destinação, mesmo que parcial, sem prévio e expresso pronunciamento, por escrito cabendo-lhe tratá-lo como se seu fosse.

Cláusula oitava: - Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sem prévio e expresso consentimento, por escrito do LOCADOR, sublocar o imóvel, no todo ou em parte, bem como ceder e transferir esta locação, pena de sua plena rescisão, independentemente de qualquer providência nesse sentido.

Cláusula nona: - Fica vedado o(a) LOCATÁRIO(A) fazer no imóvel, suas dependências e instalações, quaisquer benfeitorias, úteis ou necessárias, modificações e reformas, sem antes obter, por escrito e em cada caso, o expresso consentimento do(a) LOCADOR(A), a não ser os reparos de estragos a que der causa, cujas despesas correrão à sua conta exclusiva, devendo até mesmo, para o caso de reparações urgentes e necessárias, por motivos que independam da responsabilidade da locatária, na rede sanitária, hidráulica ou elétrica ou ainda, em quaisquer outras benfeitorias essenciais que guarnecem o imóvel, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar o(a) LOCADOR(A) e ensejar que esse as faça, sob pena de não ressarcir-lo(a) nos valores gastos na sua efetivação.

Cláusula décima: - Ao(a) LOCATÁRIO(A) é vedado reter o imóvel alugado, sob qualquer pretexto, assim como postular indenização, a não ser os casos reconhecidos em lei.

DA RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Cláusula décima primeira: - FINDO OU RESCINDIDO O PRESENTE CONTRATO, OBRIGA-SE O(A) LOCATÁRIO(A) A ENTREGAR O IMÓVEL LOCADO NAS MESMAS CONDIÇÕES E QUE DECLAROU TÊ-LO RECEBIDO, COMO REGISTRA A CLÁUSULA "QUINTA" ANTERIOR, CORRENDO POR SUA CONTA EXCLUSIVA TODOS OS REPAROS, CONSERTOS E PINTURAS CONSTANTES DA VISTORIA DE DEDSOCUPAÇÃO, DESDE QUE NÃO ORIGINÁRIOS DO SEU USO NORMAL, SOMENTE CESSANDO SUA RESPONSABILIDADE COM A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES E DEPOIS DE LIBERADO O IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DA REALIZAÇÃO DOS REPAROS E CONSERTOS CONSTANTES DA MESMA VISTORIA OU PAGOS OS VALORES CORRESPONDENTES PELO(A) LOCATÁRIO(A), NO PRAZO DE DEZ DIAS.

Parágrafo primeiro: - AS DESPESAS DE VISTORIA FINAL DO IMÓVEL CORRERÃO POR CONTA DO(A) LOCATÁRIO(A), CASO OCORRER NECESSIDADE DO(A) LOCADOR(A) REALIZÁ-LA MAIS DE UMA VEZ.

Parágrafo segundo: - ENQUANTO NÃO PROCEDER AOS REPAROS E CONSERTOS DO IMÓVEL DE SUA RESPONSABILIDADE, O(A) LOCATÁRIO(A) OBRIGA-SE A PAGAR O ALUGUEL MENSAL E ENCARGOS RESPECTIVOS, ATÉ A LIBERAÇÃO DO PRÉDIO NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTA CLÁUSULA, NO SEU FINAL.

Parágrafo terceiro: - A retomada das chaves pelo(a) LOCATÁRIO(A), para finalidade de realizar quaisquer reparos e pinturas, não possibilita e nem implica na continuidade da locação.

Parágrafo quarto: - Juntamente com as chaves do imóvel, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) entregar todos os comprovantes de pagamentos dos encargos locatícios correlatos de sua responsabilidade, nas condições aqui expressamente estabelecidas, devidamente quitados até a data de dívida expedida pela SEMASA, comprovante de desligamento de luz, fornecida pela CELESC, sem o que não receberá quitação de devolução da economia locada.

Cláusula décima segunda: - O(A) LOCATÁRIO(A), obriga-se a respeitar e a fazer respeitar os direitos de vizinhança, prescritos em lei, assim como cumprir e fazer as normas estabelecidas na Convenção e Regulamento do prédio onde se situa o imóvel locado, que declara conhecer, responsabilizando-se, pessoalmente, pelo pagamento penalidades que lhe forem impostas pela administração ou responsáveis decorrentes de eventos a que der causa direta ou indiretamente.

Cláusula décima terceira: - Qualquer tolerância do(a) LOCADOR(A) para com o(a) LOCATÁRIO(A), se não manifestada por escrito e especificamente, não importará em novação ou renúncia de direitos, a qualquer título, assim como desistência de exigir o fiel e exato cumprimento deste contrato, em todas as cláusulas e condições.

Cláusula décima quarta: - A PARTE QUE INFRINGIR QUAISQUER DAS CLÁUSULAS DO PRESENTE CONTRATO FICARÁ PENALIZADA COM MULTA DE 20% DO VALOR DA ANUIDADE LOCATÍCIA CIGENTE, À ÉPOCA DA INFRAÇÃO, SENDO QUE, COMO MULTA RESCISÓRIA DO CONTRATO VIGENTE POR PRAZO DETERMINADO, ENSEJARÁ PAGAR O INFRATOR O VALOR CORRESPONDENTE A 2 MESES. TAMBÉM DO LOCATIVO VIGORANTE, QUANDO DA RESCISÃO, NA CONFORMIDADE DO PERMISSIVO LEGAL INQUILINÁRIO.

Cláusula décima quinta: - Fica assegurado ao(a) locador(a), o direito de visitar o imóvel locado, pessoalmente ou por terceiros, quando assim entender sem que à isso se oponha o(a) locatário(a) para proceder aos reparos de sua responsabilidade ou exigir que os faça o(a) Inquilino(a), quando for de sua obrigação tudo em conformidade com as normas legais contidas na legislação Inquilinária vigente.

Cláusula décima sexta: - As partes elegem o Foro Central desta Cidade de Lages/SC, com exclusão de outros, para decidir os litígios oriundos deste contrato, neles incluídos os pertinentes à garantia da fiança prestada.

E, assim, juntos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor o que fazem em presença das testemunhas também signatárias, depois de o terem lido e achado em todo conforme.

Lages, _____ de novembro de 2024.

MARIA SANDRA CHAVIER LADEIA
LOCATÁRIO

LIBERALINO FERREIRA DA SILVA
LOCADOR

Testemunha

Testemunha