

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADORA: **Samuel Candido Aves**, brasileiro, solteiro, Policial Militar, portador de cédula de identidade RG nº 4693755 SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 009.414.049-94, natural de Laguna, residente na Travessa Manoel Ramos Fortes, nº 60, CEP: 88790-000, Mar Grosso, Laguna - SC.

LOCATÁRIO(A): **João Victor Alvares Silva**, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 116.028.189-08, natural de Goioerê – PR residente na Rua Dos Kaquitos, 149, Bairro Bela Vista CEP: 87360-00.

CLAUSULAS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

Clausula 1ª. . A locador, sendo proprietário do imóvel abaixo descrito, resolve locar em condições estipuladas. Endereço do imóvel locado fica na Rua Almirante Lamego nº146, CEP: 88790-000, Campo de Fora Laguna – SC. Sendo o aluguel de uma kitnet que integra, quarto e cozinha conjugada e banheiro

PRAZO DE LOCAÇÃO:

Clausula 2ª. O prazo de locação é de 01 ano, início dia **01 de março de 2025 e término dia 01 de março de 2026**. Não havendo denúncia dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por lapso indeterminado, em consonância com os artigos 46, 47 e 56 do Estatuto Locatício em vigor, permanecendo íntegras todas as disposições ajustadas no presente instrumento até a efetiva devolução do imóvel.

VALOR DA LOCAÇÃO E TAXAS:

Clausula 3ª. O Aluguel mensal será de R\$900,00 (novecentos reais), incluindo condomínio e água, a energia será conforme consumo e pago pelo locatário no dia do pagamento do aluguel, com vencimento até o dia 10 de cada mês. O valor do aluguel será pago diretamente ao proprietário **na chave pix celular 48996529794. Obs: No ato da assinatura do contrato será pago o valor de R\$ 900,00 como caução.**

Parág. 1º. O aluguel sofrerá reajuste anual com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGP-M (IBGE), na impossibilidade deste, pelo IPC (FGV), ou ainda por outro índice que for determinado por lei.

Parág. 2º. O locatário não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

Parág. 3º. A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado autoriza o locador a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ao locatário ou seus fiadores.

Parág. 4º. O recebimento do aluguel após o prazo neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, sendo assim mera tolerância por parte do locador em não promover de imediato ação de despejo, sujeito o locatário ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e demais encargos, sempre que deixar de pagar no dia 10 de cada mês, além da correção apurada pelo IGP-M, ou na falta deste, por outro indexador oficial, com aplicação "pro rata", sujeitando-se ainda a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e a possíveis despesas com a cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorário de advogado em 20% (vinte por cento).

Parág. 5º. Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o locatário ao purgar a mora, ou mesmo em execução deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre tudo o que for devido. Art. 62B da Lei 8.245-91.

OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO:

Clausula 4ª. O locatário se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar, na forma do Art. 23 inc. V da Lei 8.245-91.

Párag. 1º. O locatário não poderá fazer no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária e não poderá alegar retenção por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir autorização pelas mesmas as quais ficarão pertencendo à locadora podendo este mandar tirá-las por conta da locatária se assim convier.

Parág. 2º. Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que o tenha recebido o locatário, procedendo-se a necessária vistoria, baseada neste documento assinado quando na entrega das chaves, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário.

Parág. 3º. Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo locador, fará cessar a responsabilidade do locatário e seus fiadores, dando

como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos porventura causados ao imóvel.

Clausula 4ª. Fica eleito o foro da Comarca de Laguna para dirimir toda e qualquer ação fundada neste contrato, bem como os casos omissos, ficando, assim, eleita a via executiva para eventual cobrança de qualquer obrigação pecuniária do locador ou de seu fiador, inclusive multas. E por estarem assim justos e contratados locadora e locatário e testemunhas abaixo assinadas, firmam o presente 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, aplicando-se, supletivamente ou ao presente contrato os dispositivos do código Civil Brasileiro pertinente a matéria.

PROIBIÇÃO DE FESTAS E EVENTOS:

Clausula 6º. O LOCATÁRIO se compromete a não realizar festas, eventos, reuniões ou qualquer tipo de confraternização que possa causar transtornos aos vizinhos ou comprometer a integridade do imóvel.

Parág. 1º. Fica expressamente proibida a utilização do imóvel para eventos de grande porte, com som alto, aglomeração de pessoas ou qualquer atividade que infrinja as normas de convivência. O descumprimento desta cláusula poderá acarretar a rescisão do contrato de locação.

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E RESTRIÇÃO DE PERNOITE DE VISITANTES:

Clausula 7º O LOCATÁRIO declara estar ciente de que o presente contrato de locação é **firmado exclusivamente para sua moradia**, sendo vedada a ocupação do imóvel por terceiros que não estejam formalmente autorizados pelo LOCADOR.

Parág. 1º. Fica permitido o pernoite **apenas de familiares diretos do LOCATÁRIO**, mediante comunicação prévia ao LOCADOR. Qualquer outra pessoa que não se enquadre nesta condição não poderá permanecer no imóvel durante a noite. O descumprimento desta cláusula poderá acarretar na rescisão da locação.

VISTORIA PERIÓDICA DE LIMPEZA

Cláusula 8º O LOCADOR ou seu representante poderá realizar vistoria no imóvel a qualquer tempo, com a finalidade de verificar as condições de higiene e conservação do imóvel.

Parág. 1º. Caso seja constatada a falta de limpeza ou manutenção que comprometa a habitabilidade ou a estrutura do imóvel, o **LOCATÁRIO** será notificado para providenciar a **devida regularização no prazo de 10 (dez) dias**, sob pena de aplicação das sanções previstas neste contrato.

Laguna, 25 de fevereiro de 2025.

LOCATÁRIO:



Documento assinado digitalmente
JOAO VICTOR ALVARES SILVA
Data: 20/03/2025 11:21:20-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

João Victor Alvares Silva
CPF 116.028.189-08

LOCADOR:

Samuel Candido Alves
CPF: 009.414.049-94



Assinaturas do documento



Código para verificação: **670T2ILY**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



SAMUEL CANDIDO ALVES (CPF: 009.XXX.049-XX) em 17/03/2025 às 20:20:40

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:49:06 e válido até 15/06/2118 - 09:49:06.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/UE1TQ182MTQxXzAwMDgyNTQ1XzgZMTgwXzlwMjJfNjcwVDJJTfK=> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **PMSC 00082545/2022** e o código **670T2ILY** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.