

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL.

Pelo presente instrumento denominado de **CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA RESIDENCIAL**, as partes que seguem tituladas, qualificadas e ao final firmatárias.

LOCADOR:

LUCIANO FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 016.559.429-21, RG: 2.828.098 SSP/SC residente e domiciliado na Rua: Sergipe nº 234, Bairro São Cristóvão, município de Lages SC.

LOCATÁRIA:

GABRIELA ELISA DE OLIVEIRA CHAVES, brasileira, estudante, solteira, portadora da Cédula de Identidade nº 790.8434, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob nº 133.766.469.37, residente na Vandelino Lopes Fagundes 624 Centro, Navegantes.

AVALISTA:

DIRCEU CHAVES, brasileiro, vendedor, casado, portador da Cédula de Identidade nº 24668652, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 933.094.229-68, residente na Vandelino Lopes Fagundes 624 Centro, Navegantes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - BEM OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, LOCALIZAÇÃO:

Um apartamento (loft) denominado como nº 04 no Residencial Zion com todas as instalações e benfeitorias localizado na rua Solon Vieira da Costa, nº 108, Bairro: Conta dinheiro, na cidade de Lages SC.

CLÁUSULA SEGUNDA - DURAÇÃO DO CONTRATO:

O prazo de Locação é por tempo determinado de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período automaticamente, caso não aja manifestação das partes com 30 (trinta) dias de antecedência, por escrito. O presente Contrato de Locação comercial tem início em 06 de setembro de 2022 e cessando de pleno direito em 06 de março 2023.

CLÁUSULA TERCEIRA - RESPONSABILIDADE:

A LOCATÁRIA salvo as obras que importem na segurança do imóvel, não poderá fazer instalação, adaptação, mudar a cor da pintura, obras ou qualquer outra benfeitoria. Ocorrendo qualquer destes fatos, qualquer obra, enfim, sejam benfeitorias, úteis ou voluptuosas, autorizadas ou não, estas integrarão automaticamente o imóvel, incorporando-se gratuitamente ao patrimônio do LOCADOR, sem que assista a LOCATÁRIA ou quem lançou, direito a indenização ou retenção por tais, se não preferir o LOCADOR o seu desfazimento, levantamento, à custa da LOCATÁRIA, retornando-se status quo anti. Obrigam-se a LOCATÁRIA, por si, seus prepostos e por terceiros, por todas as outras, devendo trazer o referido imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura nova, vidraças, piso, fechos, torneiras, pias, banheiro, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e de funcionamento (no que omissa a descrição em parte, que tem a finalidade básica de especificar as irregularidades ou qualquer detalhe que implique em não mais se encontrar no bom estado, encontra-se no mais perfeito estado de conservação e funcionamento), para assim restituí-los, quando findo ou rescindido este contrato.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se a LOCATÁRIA a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa e a não fazer qualquer tipo de modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR.

Parágrafo segundo: A LOCATÁRIA, não poderá transferir este contrato, sublocá-lo, emprestar, ceder sob qualquer modalidade, abandoná-lo, deixá-lo sem permanente guarda e vigilância, alterar a destinação, dar, fazer mal-uso, bagunça. Obriga-se a LOCATÁRIA a cumprir

Chaves

G

Luciano

e fazer cumprir pelos que habitam o imóvel, as regras de vizinhança, tudo sob pena de caracterizar infração e passível o presente de rescisão por tais.

Parágrafo terceiro: fica expressamente proibido:

- Festas ou reuniões nas dependências do imóvel.
- Relocar o imóvel para outra pessoa.
- Estacionar carros ou motos na frente das outras unidades.

Será fornecido internet apenas para acesso de dados leves, sendo que a LOCATÁRIA poderá pedir outra por sua conta, caso necessite de uma internet com maior potência.

A LOCATÁRIA deverá acionar o alarme toda vez que se ausentar do imóvel, sob pena de ter que repor os móveis disponibilizados caso haja roubo e o alarme não tenha sido acionado.

O imóvel será alugado mobiliado com pla de cozinha, fogão 4 bocas, geladeira e roupeiro, sendo que os mesmos deverão ser entregues ao final da locação bem conservados ou será cobrado o reparo dos mesmos.

Cada LOCATÁRIA deverá instalar seu botijão de gás ficando responsável sobre o mesmo, casa haja roubo.

A Pintura segundo Locatária não está 100% o que isenta de devolver pintada.

CLÁUSULA QUARTA – CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS:

O aluguel mensal convencionado, **PREÇO BÁSICO É DE R\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais), sendo incluso nesse valor água, sistema de alarme e internet. Se pago até o dia 10 de cada mês terá desconto de R\$ 200,00 (duzentos reais) ficando o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) + Luz + GÁS.

Parágrafo Primeiro: DIA DO PAGAMENTO, o pagamento deverá ser efetuado até dia 10 (DEZ) de cada mês subsequente ao do início das responsabilidades e sucessivamente.

Parágrafo segundo: Reajuste do Preço será anual e o Indexador adotado é o IGPM, vide Cláusula Nona.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O Contrato que se opera tem por objeto a **cessão onerosa** do direito de uso do imóvel supra endereçado e a prestação de garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas neste ato pela LOCATÁRIA, a **Posse Direta do Bem é Transferida para fins de instalação residencial**.

CLÁUSULA SEXTA – ENTREGA E ESTADO ATUAL DO IMÓVEL:

A entrega das chaves neste ato se dá após as partes terem procedido a completa vistoria do imóvel, cujo estado atual característica, instalações, pertences e acessórios, etc., que se encontram ou não no mais perfeito estado de conservação e funcionamento, é o descrito no contrato clausula primeira, **que fica fazendo parte integral do presente Contrato de Locação.** A vistoria será realizada pela ADIMINISTRADORA e acompanhada ou não pela LOCATÁRIA,

CLÁUSULA SÉTIMA – CLÁUSULA PENAL:

- Fica estipulado que caso aja **INADIMPLÊNCIA**, a multa é de 10% (dez por cento), **sobre o valor total em mora ao mês** (aluguel básico e demais encargos da locação) **acrescidos de juros de 12%** (doze por cento) a.a., e **atualização monetária, desde o vencimento e até a data do efetivo pagamento.**
- Em caso de quebra de contrato de ambas as partes, a multa fica estipulada no valor referente a 2 aluguéis.

CLÁUSULA OITAVA – CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS/PENA “IN MORA”:

O pagamento no exato dia do seu vencimento deverá encerrar a contraprestação e todos os demais encargos, não estando a LOCADORA obrigado ao recebimento parcial. Haverá **justa recusa** no recebimento se a oferta não compreender a totalidade das obrigações exigíveis. Na hipótese de algum encargo dever ser satisfeito junto à terceiro (v.g., condomínio, impostos, seguro,

quarta

Adm

Semasa, Celesc, etc.), o recebimento da contraprestação fica condicionado à apresentação da regularidade e pontualidade na satisfação das demais obrigações. O LOCADOR/MANDATÁRIO poderá satisfazer junto à terceiro, obrigação da LOCATÁRIA, incluindo no recebimento do mês a que se refere, para reembolso. O resgate de recibos posteriores não implica em quitação de débitos/obrigações anteriores, que possam ter sido omitidas ou que venham a ser levantadas. Incurrendo a LOCATÁRIA em mora, sobre qualquer obrigação pecuniária, indicará multa e juros monetários nos percentuais anotados no campo específico, supra, e atualização monetária sob o mesmo indexador utilizado para correção periódica do locativo.

Parágrafo Primeiro: Quaisquer pagamentos de responsabilidade da LOCATÁRIA, que o LOCADOR ou seu ADMINISTRADOR satisfazer junto a terceiros, terão seu valor nominal acrescido de 5% (cinco por cento), a título de remuneração pela diligência, o reembolso deverá se dar com atualização monetária, tendo por parâmetro de diferencial a expressão do indexador do dia do pagamento e do reembolso, além do ônus monetário, revertendo para o pagador todas as vantagens (par. único do art. 25 da Lei nº 8.245/91).

Parágrafo segundo: Incube a LOCATÁRIA diligências junto a terceiros, quando lhe e pertinente o pagamento direto, deverá fazer rigorosamente em dia.

CLÁUSULA NONA – PRAZO/AJUSTE AUTOMÁTICOS/INDEXADORES:

O prazo, vigência, periodicidade de reajuste do preço, indexador, são os constantes nos campos específicos, supra. Em ocorrendo à extinção do indexador adotado, ou vedação legal da sua utilização, as partes imediatamente promoverão a eleição do substituto, devendo o inquilino tomar a iniciativa e dirigir-se a cede do ADMINISTRADOR, para repactuação, dentro de 10 (dez) dias da ocorrência do fato e, na omissão, será aplicado o IGP (FGV) e, ainda, alternativa e sucessivamente, aplicar-se-á o INPC (IBGE). Havendo determinação legal de aplicação temporária de determinado indexador, superado este tempo, retornar-se-á, independentemente de qualquer formalidade, aos indexadores doravante eleitos.

Parágrafo Único: Assegurar-se-á, entretanto, que a atualização monetária se dará sempre no menor lapso de tempo permitido, procedendo-se às alterações de imediato e sem qualquer formalidade, apurando-se o *quantum* correspondente à inflação verificada desde o último reajuste e acrescentando-se ao valor atual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL:

Em caso de DESAPROPRIAÇÃO do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressaltando a LOCATÁRIA, tão-somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DEVOLUÇÃO DO BEM:

A LOCATÁRIA responde por todo e qualquer dano que ocasionar ao imóvel, interna externamente, seus acessórios, partes comuns do prédio, bem como pelos decorrentes do uso normal, desde que não se tenha se havido com as cautelas também normais, zelando pelo bem como se seu fosse. Por ocasião da entrega das chaves, na devolução do imóvel, a LOCATÁRIA deverá convocar o LOCADOR/MANDATÁRIO fazendo-o por escrito e sob protocolo, para que no prazo máximo de 24 horas, ambos procedam à vistoria do imóvel, sendo que a confrontação dos dados obtidos nesta com a efetuada por ocasião da entrega do bem, conforme consta acima, aferirá e externará a extensão de eventuais danos a serem reparados. Sem que tal ocorra, haverá justo motivo para a recusa do recebimento das chaves, salvo se o inquilino concordar em firmar documento no qual conste o estado em que o bem está sendo devolvido, caso em que serão recebidas as chaves. Caso a LOCATÁRIA discorde da descrição, poderá lançar de próprio punho, no mesmo instrumento, a ressalva que entender necessário. Efetuada a vistoria e constatados danos a serem reparados, de responsabilidade da LOCATÁRIA, este poderá optar em contratar os serviços necessários diretamente e, ao final, proceder-se conjuntamente à ré vistoria ou, uma vez efetuada o levantamento, inclusive de custo, passar às mãos do LOCADOR/MANDATÁRIO a importância necessária de 10% (dez por cento), a título de remuneração pelos trabalhos de contratação e supervisão na execução dos reparos, ficando de imediato liberado. Na hipótese de a

gravel

[Assinatura]

LOCATÁRIA vir a desocupar o imóvel, sem que tenha havido a convocação para a realização da vistoria final, fica estipulado desde já a faculdade de o LOCADOR/MANDATÁRIO promover o ingresso no imóvel e realizar a vistoria independente da assistência da LOCATÁRIA, o que fica suprido pela presença de testemunhas ao ato, caso em que não poderá impugnar qualquer dos dados descritivos do estado final do imóvel, bem como poderão ser efetuados os reparos por quem da escolha do LOCADOR e, os valores despendidos, devidamente comprovados, serem devidos à vista ao término dos trabalhos, independente de interpelação, devidamente atualizados monetariamente desde a data de cada desembolso e acrescido da multa contratual genérica de 20% (vinte por cento) da renda anual atualizada, reconhecendo desde já a certeza e liquidez e exigibilidade da obrigação. Ressalva-se o direito de a LOCATÁRIA promover a prova de que o LOCADOR/MANDATÁRIA não foi criterioso, dependendo mais que o efetivamente necessário. A entrega das chaves, para ter o efeito liberatório de todas as obrigações deste contrato, em que qualquer situação há que se dar, obrigatoriamente mediante recibo específico, no qual deverá constar expressamente que o LOCATÁRIO cumpriu com todas as suas obrigações.

Parágrafo Primeiro: É indispensável no ato da devolução do imóvel, a comprovação de que estão rigorosamente em dia as obrigações de fornecimento de Energia Elétrica, Água e Esgoto, Condomínio, que decorreram desde a data de leitura no último faturamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO TEMPO DE RESPONSABILIDADE:

O tempo de responsabilidade a que se destina o presente contrato, por todas as obrigações assumidas neste ato, tem início na data da assinatura do presente, até que haja a final emissão de posse pelo LOCADOR/MANDATÁRIA, incidindo o preço e demais encargos inclusive durante o período de retratação/recuperação de danos causados no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FÔRO:

As partes elegem o Fôro da situação do imóvel para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim, justos e acertados, assinam o presente instrumento, em três vias de igual teor e forma, se comprometendo a cumprir fielmente as cláusulas constante deste, por si, seus herdeiros e sucessores, na presença de duas testemunhas que também assinam.

Lages/SC. 06 de setembro de 2022.

Luciano F. da Silva
Locadora

Gabriela E. Chaves
Locatário

Dilma Chaves
Avalista