

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

QUADRO 1 LOCADORA

Zangelini Administradora de Bens Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.168.518/0001-49, com sede na Rua Julia Costa, nº 574, Saco dos Limões, Florianópolis/SC - CEP 88.045-20, neste ato representada por seu sócio administrador **Guilherme Goss Zangelini**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no RG sob o nº 5256574 SSP/SC e no CPF sob o nº 072.638.819-00, domiciliado na Avenida Farroupilha, nº 350, Apto. 402 A, Campinas, São José/SC - CEP 88117-110, doravante denominada **locadora**.

QUADRO 2 LOCATÁRIA

Alessandra dos Santos, brasileira, solteira, estudante, inscrita no RG sob o nº MG-22.617.492e no CPF sob o nº 116.556.636-23, domiciliada na Rua Julia da Costa 574, e com endereço eletrônico alessandrasantoss889@gmail.com e telefone celular (48) 99114-9919, doravante denominada **locatária**.

QUADRO 3 IMÓVEL

Quarto Pisa e áreas comuns da república localizada na Rua Julia Costa, nº 574, Saco dos Limões, Florianópolis/SC - CEP 88.045-20.

As partes acima nominadas e qualificadas têm entre si justo e contratado o presente contrato particular de locação de imóvel residencial, regendo-se pelas seguintes cláusulas e condições:

TÍTULO 1 OBJETO

Cláusula 1ª Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel descrito no

Quadro 3, nas condições pactuadas neste instrumento, para fim estritamente residencial.

§ 1º O Quarto Pisa constitui área de uso exclusivo da **locatária**.

§ 2º O Banheiro 3 constitui área de uso compartilhado restrito, na forma prevista no regimento interno.

§ 3º As demais áreas e bens que guarnecem a república estudantil, com exceção dos demais quartos, constituem área de uso comum e compartilhado pela **locatária** e pelas demais inquilinas da república.

Cláusula 2ª A exploração de atividade comercial no imóvel consistirá em infração contratual, sujeitando-se a **locatária** às penalidades legais e contratuais.

Cláusula 3ª O quarto está sendo entregue à **locatária** nas condições descritas no Termo de Vistoria Inicial, que é parte integrante deste contrato.

Parágrafo único. É vedado à **locatária** executar qualquer obra no quarto sem o consentimento e autorização expressa da **locadora**.

Cláusula 4ª Os direitos e obrigações adquiridos por meio deste contrato são pessoais e intransferíveis, sendo vedadas qualquer forma de cessão da posse ou sublocação e a moradia por qualquer pessoa no imóvel que não seja a própria **locatária**.

Cláusula 5ª É vedado à **locatária** ter animais de estimação, de qualquer porte, no imóvel locado.

TÍTULO 2 PRAZO

Cláusula 6ª O presente contrato é firmado por prazo de 30 (trinta) meses, com o início de sua vigência na data da assinatura deste contrato.

§ 1º Em caso de devolução antecipada do imóvel, a **locatária** deverá pagar multa equivalente a 1 (um) aluguel, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

§ 2º A cada 6 (seis) meses da locação (ou seja, no 7º, no 13º, no 19º e no 25º mês da locação), a multa referida no parágrafo anterior será dispensada em caso de desocupação em algum dos referidos meses, desde que a **locatária** comunique à **locadora** seu intento de devolver o imóvel com antecedência de 30 (quinze) dias.

Cláusula 7ª Após o término do prazo estipulado para a locação, a **locatária** deverá devolver à **locadora** o quarto nas exatas condições em que foi recebido.

§ 1º Caso o quarto não esteja nas condições ideais para ser recebido, fica facultado à **locadora** não o receber, continuando por conta da **locatária** os aluguéis e demais encargos, até que este providencie todos os reparos necessários à satisfação do contrato.

§ 2º No ato da entrega das chaves, feita a vistoria e estando o imóvel em ordem, a **locatária** apresentará o comprovante de pagamento de todos os encargos assumidos neste contrato.

§ 3º Somente com recibo da entrega das chaves, fornecido pela **locadora**, e com a comprovação do pagamento de todos os encargos incidentes sobre o imóvel, cessará a responsabilidade da **locatária**.

TÍTULO 3 ALUGUEL

Cláusula 8ª Como contraprestação pela locação do imóvel, será devido, pela **locatária** à **locadora** o aluguel mensal no valor de **R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais)**.

Cláusula 9ª O valor do aluguel deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante boleto bancário a ser enviado pela **locadora** à **locatária**, por meio dos dados

de contato descritos no preâmbulo deste contrato.

Parágrafo único. A eventual falta de envio do boleto não isenta a **locatária** do pagamento do aluguel, cabendo-lhe entrar em contato com a **locadora** para solicitar o boleto ou outra forma de pagamento.

Embora o boleto tenha vencimento no dia 10 do mês, o pagamento corresponde a estadia do dia 1 ao último dia do mês

Cláusula 10ª O valor do aluguel será reajustado pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), sempre na menor periodicidade permitida em lei, a contar desta data, respeitando o limite máximo de 10% (dez por cento) ao ano e o limite mínimo de 3% (três por cento) ao ano, mesmo que a variação do índice no período possa ter sido negativa.

Parágrafo único. Em caso de extinção do referido índice, as partes, desde já, estabelecem que os valores fixados neste contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo INPC/IBGE, ou, na sua impossibilidade, será utilizado aquele que melhor refletir a inflação do período e acordado entre as partes, respeitando-se os limites máximo e mínimo previstos no *caput*.

Cláusula 11ª A falta de pagamento de qualquer das parcelas da locação e demais taxas, nas datas dos vencimentos, sujeitará a **locatária** ao pagamento de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, atualizado desde a data do vencimento até seu efetivo pagamento, com base na variação positiva do IGP-M/FGV, acrescida, ainda, de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da faculdade da **locadora** de rescindir o presente pacto locatício.

TÍTULO 4 ENCARGOS

Cláusula 12ª Caberá à **locatária** o pagamento de encargos em valor fixo estipulado pela **locadora** (Aluguel), que compreende os tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, tais como Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de coleta de resíduos sólidos, dentre outros, bem como os gastos decorrentes de sua utilização, como contas de luz, água, esgoto, gás, dentre outros.

Cláusula 13ª O valor dos encargos estará incluso no mesmo boleto bancário enviado pela **locadora** referente ao aluguel.

Cláusula 14ª A **locatária** poderá instalar frigobar em seu quarto, mediante pagamento do valor mensal adicional de R\$ 100,00 (cem reais), em razão do aumento do consumo de energia elétrica.

Cláusula 15ª Em razão do alto consumo energético, é vedada a instalação de aparelho de ar condicionado no imóvel locado.

TÍTULO 5 DESPESAS DE MANUTENÇÃO

Cláusula 16ª Eventuais reparos e outras manutenções que possam vir a ser necessárias nas áreas comuns e bens que as guarnecem, tais como manutenção de utensílios e eletrodomésticos e desentupimentos, deverão ser rateados pela **locatária** com as demais inquilinas da república, na forma prevista no regimento interno.

Cláusula 17ª A **locatária** reconhece desde já ser responsável, solidariamente com as demais inquilinas da república, por qualquer dano causado às áreas comuns e bens que as guarnecem, independentemente de apuração de culpa.

Cláusula 18ª Em caso de comprovação de que a necessidade de reparo ou manutenção se deu por conta de mau uso por parte da **locatária**, não haverá rateio e

ela será a única responsável pelo custeio da despesa.

TÍTULO 6 OBRIGAÇÕES

Cláusula 19ª Sem prejuízo de suas obrigações legais, a **locatária** fica obrigado a:

I A manter em perfeitas condições de uso, bem como de higiene, o imóvel entregue em aluguel, submetendo à **locadora** a aprovação prévia de quaisquer projetos de instalação ou reforma;

II A cumprir com o disposto no regimento interno da república, responsabilizando-se pelas multas eventualmente aplicadas em caso de descumprimento;

III A noticiar à **locadora** qualquer tentativa de perturbação da posse do referido imóvel ou qualquer dano ou problema ocorrido no mesmo, bem como quaisquer comunicações oficiais;

IV Não ceder, prometer ceder, emprestar ou sublocar o imóvel, nem lhe dar outra destinação que não a especificada na Cláusula 1ª do presente contrato, salvo com autorização expressa da **locadora**;

V A permitir, a qualquer momento, que a **locadora** efetue vistoria no imóvel, de forma a possibilitar a verificação do exato cumprimento das cláusulas deste contrato;

VI A devolver o imóvel, uma vez findo ou rescindido o presente contrato, livre, desimpedido e conforme o estado inicial de quando o recebeu, com todos os tributos e despesas pagas;

VII Comunicar à **locadora** qualquer mudança nos seus dados de contato.

TÍTULO 7 REGIMENTO INTERNO

Cláusula 20ª A utilização das áreas comuns da república estudantil e bens que as

guarnecem deverá se dar em conformidade com o regimento interno, que faz parte integrante deste contrato e a qual a **locatária** declara ter tido prévio acesso, ratificando-o integralmente.

Cláusula 21ª A **locatária** reconhece que a **locadora** poderá alterar unilateralmente o regimento interno sempre que necessário, desde que comunicada com antecedência prévia, ratificando, desde já, todas as eventuais alterações.

TÍTULO 8 PENALIDADES E EXTINÇÃO

Cláusula 22ª Fora as hipóteses expressamente previstas, a infração a qualquer das cláusulas do presente contrato acarretará na aplicação de multa equivalente ao valor de 5 (cinco) aluguéis na data da infração, sem prejuízo das demais cominações do presente contrato, e, se assim convier à parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ 1º Rescindido o presente contrato, o prazo para desocupação do imóvel será de 15 (quinze) dias, contados da data da rescisão, independentemente do motivo que lhe der causa.

§ 2º Tanto a penalidade prevista nesta cláusula como todas as demais previstas para casos específicos neste contrato são devidas quando verificada a infração contratual, podendo, a critério da parte inocente, ser acrescida de indenização suplementar das perdas e danos que ultrapassarem o valor de pena pré-estabelecida, conforme previsto no parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

TÍTULO 9 DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 23ª As partes declaram que tiveram conhecimento prévio dos termos deste contrato e compreenderam, com exatidão, todo seu conteúdo e abrangência, com os quais concordam expressamente.

Cláusula 24ª A **locadora** não se responsabiliza por quaisquer danos que a **locatária** venha a sofrer em decorrência de incêndios, tempestades, inundações, raios, rompimentos de canos, entupimento de esgotos, interrupção de fornecimento de água, ou outros fatos desta natureza.

Cláusula 25ª As citações, notificações ou interpelações à **locatária** poderão ser realizadas por meio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, nos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

Cláusula 26ª A tolerância pelas partes a quaisquer infrações deste contrato, não será, sob qualquer aspecto, considerada como precedente ou novação contratual.

TÍTULO 10 FORO

Cláusula 27ª As partes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Florianópolis/SC para dirimir eventuais conflitos oriundos do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Assim, justas e acordadas, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, a fim de que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis, 3 de dezembro de 2024.

Guilherme Góss Zangelini
**Zangelini Administradora de Bens
Ltda.**

LOCADORA

Alessandra dos santos
Alessandra dos santos (6 de dezembro de 2024 20:34 GMT-3)

Alessandra dos Santos

LOCATÁRIA

Contrato de Locação - Alessandra

Relatório de auditoria final

2024-12-06

Criado em:	2024-12-03
Por:	Guilherme Góss Zangelini (contato@guilhermegoss.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABADy1jSsRsip67APWtAWAoXr8CUyeKjQGu

Histórico de "Contrato de Locação - Alessandra"

-  Documento criado por Guilherme Góss Zangelini (contato@guilhermegoss.com.br)
2024-12-03 - 18:16:31 GMT- Endereço IP: 189.85.177.146
-  Documento enviado por email para Alessandra (alessandrasantoss889@gmail.com) para assinatura
2024-12-03 - 18:16:42 GMT
-  Email visualizado por Alessandra (alessandrasantoss889@gmail.com)
2024-12-06 - 23:33:39 GMT- Endereço IP: 74.125.210.129
-  O signatário Alessandra (alessandrasantoss889@gmail.com) inseriu o nome Alessandra dos santos ao assinar
2024-12-06 - 23:34:48 GMT- Endereço IP: 200.19.110.251
-  Documento assinado eletronicamente por Alessandra dos santos (alessandrasantoss889@gmail.com)
Data da assinatura: 2024-12-06 - 23:34:50 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 200.19.110.251
-  Contrato finalizado.
2024-12-06 - 23:34:50 GMT