

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

São partes neste instrumento:

LOCADOR **DIOGO LEMOS**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade R.G. nº 3.411.686 e CPF/MF nº 004.881.509-81, residente e domiciliado na Rua Henrique Júlio Berger, 1020, Bairro Berger, na cidade de Caçador/SC, e-mail diogolemos.arq@gmail.com.br, tel/whatsapp nº 49 99981-5502, doravante denominada simplesmente LOCADOR.

LOCATÁRIO **GUILHERME PASOLD DE QUEIROZ**, brasileiro, Desenvolvedor, inscrito no CPF/MF nº 103.194.959-30, residente e domiciliado na Avenida Marechal Castelo Branco, nº 838, na cidade de Pinheiro Preto/SC, CEP 89570-000, tel/whatsapp 49 99153-0201 e/ou 41 99761-0179, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO.

CONSIDERANDO:

- a) O LOCADOR administra um imóvel localizado na Rua Áustria, nº 160, Apto 03, Bairro Reunidas, CEP 89504-554, na cidade de Caçador/SC. Este imóvel é composto internamente por 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e escritório, e, externamente, pela lavanderia, além da área comum com churrasqueira, rampa de acesso e garagem descoberta;
- b) Constitui objeto deste contrato a locação do APARTAMENTO nº 03 (três);
- c) É interesse do LOCATÁRIO locar o referido apartamento residencial do LOCADOR, para utilizá-lo exclusivamente como moradia.

As partes resolvem firmar o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial, doravante CONTRATO, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - OBJETO: O LOCADOR cede em locação ao LOCATÁRIO O APARTAMENTO RESIDENCIAL **nº 03**, com aproximadamente 80m², localizado na Rua Áustria, nº 160, Reunidas, CEP 89504-554, na cidade de Caçador/SC, conforme fotos anexas que fazem parte integrante deste contrato (ANEXO I), para fins exclusivamente residenciais. O LOCATÁRIO não poderá alterar a destinação do APARTAMENTO LOCADO sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

§1º O LOCATÁRIO declara haver vistoriado o APARTAMENTO LOCADO, recebendo-o no estado em que se encontra, declarando estar tudo em seu perfeito estado de funcionamento e reconhecendo o dever de restituí-lo ao final da locação como o recebeu (ferragens, pintura, parte elétrica e hidráulica etc.), ressalvado o desgaste normal de uso. A entrada do LOCATÁRIO no imóvel presume seu aceite com as condições do imóvel, sem nada ter a reclamar agora ou no futuro.

§2º Para utilização do APARTAMENTO LOCADO, O LOCATÁRIO reconhece que não será necessário o aporte de investimentos, a realização de obras ou reformas e ainda que o sejam, correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO, não sendo de qualquer forma indenizadas pelo LOCADOR ou retida pelo LOCATÁRIO ao final da locação, já que passarão a incorporar o imóvel. Eventual investimento realizado pelo LOCATÁRIO é feito por sua conta e risco e não constituirá motivo para impedir a rescisão do contrato sem justa causa, já que o contrato é firmado nestas condições.

§3º O LOCATÁRIO declara-se ciente de que O APARTAMENTO LOCADO está inserido em um imóvel comum, e em decorrência disso deverá observar a todo momento, especialmente quanto a reformas, barulho e horários, as convenções estabelecidas pelo LOCADOR.

§4º O LOCATÁRIO reconhece que o APARTAMENTO LOCADO foi recentemente pintado por completo pelo LOCADOR e portanto o recebe em excelentes condições de conservação, devendo observar tais condições no momento de reparação de eventual dano ou para restituição do APARTAMENTO LOCADO.

§5º O APARTAMENTO LOCADO embora esteja inserido em imóvel comum, é individualizado e pode ter o acesso restringido por meio de fechadura com chave. O LOCADOR não será responsabilizado em caso de furto, roubo, incêndio, caso fortuito, de força maior, acesso de terceiros ou qualquer outro ato que por ventura possa acontecer no interior do apartamento, por ser de responsabilidade do LOCATÁRIO manter o acesso restrito quando não estiver presente.

CLÁUSULA 2ª – PRAZO: O prazo do presente contrato é indeterminado, com início na data de pagamento da primeira parcela do aluguel (21/06/2024). As partes convencionam que poderão denunciar o contrato a qualquer momento, sem justa causa, desde que observado o aviso prévio de 30 dias, sendo que o pagamento do último aluguel é referente aos trinta dias restantes não havendo cálculo proporcional em caso de saída antecipada.

§1º Sendo interesse de qualquer das partes rescindir o contrato, por qualquer motivo e a qualquer tempo, deverá ser a outra parte notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena do pagamento da multa prevista no §1º da Cláusula 6ª. Findo o prazo de aviso prévio, independente de notificação específica, o imóvel deverá ser restituído ao LOCADOR livre e desimpedido de pessoas ou coisas, no mesmo estado de conservação, uso e asseio em que o recebeu, incluindo pintura nova, ressalvado o desgaste normal de uso. Será devido aluguel e encargos até a data de desocupação/restituição do imóvel.

§2º Não havendo a desocupação do imóvel no tempo estipulado, será devido aluguel *pro rata die* sobre os dias que o APARTAMENTO LOCADO permanecer ocupado irregularmente, considerando para tanto o valor do último aluguel vencido.

§3º Se na data da restituição do imóvel ao LOCADOR ou em caso de abandono, restarem objetos, mobília, equipamentos ou ainda não houver sido realizada nova pintura ou reparos para devolução como recebeu, o LOCADOR fica autorizada a proceder da forma que entender mais conveniente (considerando os bens abandonados e os descartando, contratando prestadores de serviço etc.), podendo cobrar do LOCATÁRIO as despesas daí decorrentes, sem indenização devida ao LOCATÁRIO ou responsabilidade pelo abandono, guarda ou destinação que dará aos pertences.

§4º O recebimento das chaves pelo LOCADOR ao término do contrato não induz ao reconhecimento de quitação de eventuais débitos ou conformidade com a vistoria de restituição, o que acontecerá apenas mediante recibo próprio para este fim.

§5º Desde que comunicada com 30 (trinta) dias de antecedência, a rescisão do contrato não gera qualquer tipo de indenização entre as partes, ressalvado o pagamento dos aluguéis e demais encargos contratuais até a data da restituição.

§6º Fica estipulado o valor de R\$1.600,00 (Um mil e quinhentos reais) referente à CAUÇÃO, a ser pago de forma antecipada, juntamente com o primeiro aluguel, o qual será destinado ao pagamento de nova pintura ou reparos que se fizerem necessários, na rescisão do contrato, ou ainda custeio de débitos, ficando o LOCADOR autorizado a subsidiá-las da forma que entender mais conveniente.

§7º Não havendo despesas de manutenção, água, luz etc a serem quitadas pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR ressarcirá total ou parcialmente o valor da caução supracitado, na rescisão do contrato.

CLÁUSULA 3ª – PREÇO: O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a título de aluguel mensal, a importância de R\$ 1.600,00 (Um mil e quinhentos reais), até o dia 21 (vinte e um) de cada mês ou próximo dia útil, sendo o primeiro vencimento em **21/07/2024**, por meio de depósito bancário para a conta nº 46504-6, agência 0375-1 do Banco do Brasil, de titularidade do LOCADOR ou com a chave **PIX 00488150981**, servindo o comprovante como prova do pagamento e quitação do aluguel mensal. A critério do LOCADOR, poderá receber o pagamento por outros meios a serem combinados em cada oportunidade, mediante a entrega de recibo assinado. O aluguel é pago de forma adiantada, ou seja, o aluguel vencido em 21/07/2024, corresponde ao direito de fruição do imóvel até 21/08/2024.

§1º O valor constante no *caput* desta cláusula, será corrigido anualmente, ou seja a cada 12 (doze) meses, de forma automática e independentemente de notificação, sendo que a primeira correção acontecerá em 21/06/2025 e as próximas na mesma data nos anos subsequentes, pela variação positiva do IGPM, índice publicado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que na eventualidade de extinção do referido índice, será adotado outro que vier a substituí-lo, publicado pelo referido instituto ou seu substituto.

§2º Anualmente o LOCADOR poderá reajustar o valor do contrato de forma não limitada ao índice de correção monetária, considerando fatores como a necessidade de manutenções e reparos no imóvel, aumento da demanda imobiliária, adequação do valor ao praticado pelo mercado e demais fatores que podem desequilibrar a situação paritária que existe na data da assinatura.

§4º O LOCATÁRIO assume o compromisso do pagamento da CAUÇÃO prevista no §6º da Cláusula 2ª, no valor R\$1.600,00 no ato da assinatura deste contrato

CLÁUSULA 4ª – DESPESAS: Toda e qualquer despesa inerente à utilização do imóvel (úteis ou voluptuárias) ou à atividade desenvolvida pelo LOCATÁRIO tais como, mas não restritas, à bombeiros, manutenção em aparelhos sanitários, iluminação, limpeza, Wi-fi (internet), saneamento (água), caixa de gordura, pintura específica, entre outras, deverão ser arcadas exclusivamente pelo LOCATÁRIO pelo período que durar a locação, ainda que lançadas em nome do LOCADOR ou de terceiros. O LOCATÁRIO deverá efetuar o pagamento nos seus respectivos vencimentos conforme orientações do credor, enviando sempre que solicitado os comprovantes para o LOCADOR. Caberá ao LOCADOR despesas inerentes à estrutura e higidez da edificação (necessárias) desde que não decorrentes da má utilização.

§1º Sempre mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR, as partes poderão convencionar caso-a-caso se poderá haver abatimento/retenção/compensação no valor do aluguel ou restituição do valor adiantado por alguma despesa. Sem autorização prévia do LOCADOR, o LOCATÁRIO assume o risco de não ser indenizado por aquela despesa, sem poder requerê-la no futuro ou reter/abater/compensar valores. Despesas decorrentes de obras, melhorias, reformas não essenciais à higidez da construção não serão indenizadas em qualquer hipótese, pelo LOCADOR.

§2º O LOCADOR não possui qualquer compromisso com eventuais investimentos que o LOCATÁRIO realizar no local, sendo que a rescisão do contrato conforme as condições e prazos deste contrato não serão motivo para indenizações desta natureza ou retenção. O que não puder ser levantado do imóvel quando da restituição, incorporará o bem sem direito à indenização.

§3º A critério do LOCADOR, quando receber em seu nome despesas cabíveis, o LOCATÁRIO poderá encaminhar pelos meios descritos na qualificação, sendo o pagamento realizado conforme instruído pelo LOCADOR.

§4º O LOCATÁRIO assume o compromisso de dirigir-se às concessionárias de água (BRK) e energia elétrica (CELESC) a fim de alterar a titularidade das contas para seu nome no imediatamente após a assinatura deste contrato.

§5º A limpeza das áreas comuns - calçadas - churrasqueira e rampas de acesso - e garagem fica sob responsabilidade do LOCATÁRIO, criando uma rotina com os demais locadores em forma de rodízio.

§6º No tocante ao IPTU, o LOCADOR assume o compromisso de assumir o pagamento.

CLÁUSULA 5ª – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: São obrigações do LOCATÁRIO, além das já estabelecidas no presente instrumento:

a - facilitar o ingresso dos prepostos ou terceiros indicados pelo LOCADOR visando a vistoria e inspeção do APARTAMENTO LOCADO, desde que em horário comercial;

b - conservar o APARTAMENTO LOCADO e áreas adjacentes em boas condições de uso, organização, segurança, higiene e limpeza;

c - as áreas comuns de circulação e de acesso devem estar livres de objetos, mobiliário ou outros quaisquer bens do LOCATÁRIO;

d - respeitar e cumprir todas as instruções e determinações do LOCADOR relativamente ao uso do APARTAMENTO LOCADO, das áreas comuns e acessos ao imóvel;

e - responsabilizar-se por todos e quaisquer danos que possam vir a ocorrer no APARTAMENTO LOCADO, arcando com as despesas para reparação e/ou contratando respectivos seguros;

f - não praticar ou permitir que pratiquem no local qualquer conduta delituosa, que possa ser caracterizada como crime;

g - consultar o LOCADOR antes de realizar alguma obra ou serviço de manutenção, para aprovação e indicação de profissional de confiança (como encanador, pedreiro, pintor, eletricista etc.) visando manter o mesmo padrão de qualidade da edificação;

h - O LOCATÁRIO fica expressamente responsável por toda e qualquer atividade que venha a ser realizada no APARTAMENTO LOCADO;

i - O LOCATÁRIO se obriga a satisfazer, por sua conta única e exclusiva, qualquer exigência dos Poderes Públicos e Órgãos não governamentais, em razão da finalidade de ocupação do APARTAMENTO LOCADO. Portanto, assume O LOCATÁRIO toda e qualquer responsabilidade por quaisquer infrações que vier a cometer a esse propósito e por inobservância das determinações das autoridades competentes;

j - o LOCATÁRIO deverá indenizar o LOCADOR sobre qualquer prejuízo advindo da má-utilização do APARTAMENTO LOCADO pelo LOCATÁRIO ou pessoas que frequentem o local;

k - restituir o imóvel ao LOCADOR ao final do contrato (por qualquer motivo, rescisão, término do prazo) da forma estipulada neste contrato (da forma que o recebeu, principalmente com relação ao funcionamento correto das funcionalidades, pintura, desocupado), sem criar obstáculos e observando regras de conveniência;

l - pagar o aluguel mensal e encargos da forma e nos prazos previstos neste contrato até a desocupação efetiva do APARTAMENTO LOCADO;

m - o LOCATÁRIO deverá respeitar as regras condominiais estabelecidas e fiscalizadas pelo síndico, sob pena de multa de R\$ 500,00, após notificação por escrito, e reincidindo na infração.

§1º Fica proibido O LOCATÁRIO:

a - praticar atos ou exercer atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as edificações, que sejam prejudiciais ao conforto, à segurança e ao patrimônio do LOCADOR;

b - estocar, armazenar ou guardar no espaço locado, explosivos, materiais inflamáveis, drogas ilícitas, bebida alcoólica, armas de qualquer natureza ou quaisquer outros que possam pôr em risco a saúde ou a vida de terceiros;

c - estocar, armazenar ou guardar qualquer material nas áreas externas do APARTAMENTO LOCADO;

d - instalar nas edificações qualquer maquinário, equipamentos, artigos ou produtos que, devido a seu peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às instalações;

e - queimar ou abandonar lixo, detrito, refugo ou entulho, seja qual for a sua espécie, dentro ou fora do APARTAMENTO LOCADO, adjacentes ou de uso comum;

f - fazer a utilização de som em volume audível no entorno do APARTAMENTO LOCADO ou outra forma de perturbação de sossego e inviabilização de trabalho nas imediações, em qualquer horário ou dia;

g - fazer obras significativas ou alterações na fachada/estrutura do imóvel, sem prévio consentimento do LOCADOR.

CLÁUSULA 6ª – INADIMPLEMENTO: Tanto o não pagamento do aluguel mensal, como dos encargos da locação (IPTU, energia, saneamento etc), nos prazos, nas condições e no local previstos neste contrato, implicará na imediata e automática constituição do LOCATÁRIO em mora, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, sendo acrescido ao valor principal devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigidas, da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos, e multa moratória de 5% (cinco por cento), sobre o valor total do débito corrigido e acrescido de juros.

§1º O inadimplemento ou infração a qualquer das obrigações ou cláusulas estipuladas neste contrato por prazo superior a 10 (dez) dias, independente de aviso ou notificação, além do direito de rescisão do contrato, a critério do LOCADOR, poderá ser exigido o pagamento de juros de 1% (um por cento) do valor total devido, correção monetária (IGPM), multa no valor de 3 (três) meses de aluguel vigente, além de perdas e danos.

§2º Havendo o inadimplemento de qualquer obrigação contratual pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR se reserva o direito de tomar as medidas jurídicas que entender cabíveis, incluindo a obtenção liminar de ordem para despejo, reintegração de posse, protesto, inscrição no cadastro de inadimplentes etc.

§3º Em caso de inadimplência, além do valor principal e encargos, deverão ser arcadas pelo LOCATÁRIO também as despesas com a cobrança judicial ou extra, incluindo custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA 7ª – DESAPROPRIAÇÃO E MANDADO JUDICIAL: Em caso de perda do bem pelo LOCADOR face à desapropriação pelo Poder Público, por mandado judicial e/ou caso fortuito ou força maior que não tenha dado causa diretamente, o presente contrato deverá ser considerado rescindido, sem que seja devida qualquer indenização. Eventual direito indenizatório caberá ao LOCADOR, como proprietário do imóvel, ressalvado o direito do LOCATÁRIO em levantar seus pertences, quando possível.

§1º O LOCATÁRIO deverá comunicar imediatamente o LOCADOR sempre que tomar conhecimento acerca de correspondências ou intimações recebidas em seu nome ou concernentes ao imóvel.

§2º Em caso de perda ou deterioração do bem sem culpa do LOCADOR, esta não será responsável pela indenização de eventuais prejuízos arcados pelo LOCATÁRIO, recomendando-se para tanto a contratação de seguro.

CLÁUSULA 8ª – CESSÃO: É vedado ao LOCATÁRIO ceder, transferir a qualquer título, gratuito ou oneroso, dar em garantia, sublocar, sub-rogar, sua posição contratual, o APARTAMENTO LOCADO ou seus direitos oriundos deste contrato, sem o expresso e escrito consentimento do LOCADOR.

CLÁUSULA 9ª – VISTORIA: É permitido ao LOCADOR ou preposto por ela indicado, proceder vistoria no imóvel, sem a necessidade de aviso prévio ou agendamento, desde que aconteça dentro de dias e horários comerciais. Deve neste caso o LOCATÁRIO franquear acesso às instalações sem criar obstáculos ou impedimentos, acatando eventuais apontamentos que sejam feitos quanto a manutenção ou conservação do APARTAMENTO LOCADO.

CLÁUSULA 10ª – PREFERÊNCIA: O LOCATÁRIO renuncia expressamente, em caráter irrevogável, ao direito de preferência à aquisição do APARTAMENTO LOCADO ou do imóvel como um todo na hipótese da sua alienação, ficando, assim, dispensada a expedição de notificação a respeito.

CLÁUSULA 11ª – TOLERÂNCIA: A tolerância ou não exigência imediata, por parte do LOCADOR, do cumprimento de qualquer obrigação avençada neste contrato, constituir-se-á mera liberalidade não devendo ser entendida ou caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra parte, salvo se por aditivo escrito.

CLÁUSULA 12ª – PREVALÊNCIA: As disposições deste contrato substituem e cancelam todas e quaisquer outras avenças, contratos ou acordos que as partes tenham eventualmente mantido antes da assinatura deste contrato, quer escritas ou verbais, prevalecendo tão só o que neste instrumento ora se ajusta. Em caso de conflito deste com qualquer outra comunicação ou documento, verbal ou escrito, prevalecerá o disposto neste instrumento.

§Único. Eventual reconhecimento de nulidade ou anulação de cláusula deste contrato não invalida o restante das disposições, mantendo-se exigível a observância das demais obrigações.

CLÁUSULA 13ª – ADITIVO: Qualquer alteração do presente contrato somente se efetuará por escrito, através de instrumento próprio (aditivo).

CLÁUSULA 14ª – NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES: Toda e quaisquer notificações ou comunicações decorrentes deste contrato, considerar-se-ão validamente realizadas se efetuadas nos endereços constantes do preâmbulo. Constitui dever das partes comunicar uma à outra eventuais alterações para contato no menor período de tempo possível.

§1º Enquanto o APARTAMENTO LOCADO estiver em uso pelo LOCATÁRIO, é reconhecida como recebida qualquer notificação ou correspondência enviada para tal endereço, estando qualquer dos prepostos ali presentes aptos a recebê-la em nome do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 15ª – SUCESSÃO: Ficam as partes, seus herdeiros e sucessores obrigados ao cumprimento das disposições deste contrato.

CLÁUSULA 16ª – CONCORDÂNCIA: As partes declaram que leram, tiveram a oportunidade de debater questões e dirimir possíveis dúvidas acerca de qualquer disposição ou direito e estando de acordo com o inteiro teor deste instrumento, o firmam fazendo valer sua vontade.

§1º As partes reconhecem que na data de assinatura do presente contrato as partes o firmam de maneira equilibrada, com paridade de forças, conhecendo a situação uma da outra e do contexto social, sanitário, econômico e político.

§2º As partes estipulam no mais, que naquilo que não conflitar com as deliberações havidas neste contrato, servirão para reger esta locação as leis brasileiras, em especial o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

CLÁUSULA 17ª – FORO: As partes elegem o foro da comarca de Caçador/SC sobre qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais dúvidas ou contradições provenientes deste contrato.

E, por assim estarem justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas que a tudo assistiram.

Caçador/SC, 21 de Junho de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **DIOGO LEMOS**
Data: 22/06/2024 20:59:35-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DIOGO LEMOS
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
 **GUILHERME PASOLD DE QUEIROZ**
Data: 22/06/2024 17:51:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GUILHERME PASOLD DE QUEIROZ
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome: Vivian de Lemos Estrowispy
CPF: 005.309.909-54

Nome: Carolina Pasold
CPF: 004.756.829-12