

Contrato de Locação de Imóvel para fins Residenciais (Quadro Resumo)

LOCADOR:

RAFAELA CABRAL PEREIRA brasileira casada, consultora de vendas portadora do CPF nº 091.215.789-58, residente e domiciliada na cidade de Balneário Camboriú-SC;

LOCATÁRIOS:

LUARA PETERLE DA SILVA, brasileira, solteira, estudante, portadora da Carteira de Identidade nº8141120 SSP SC e CPF nº139.260.239-45, domiciliada em Arroio do Silva, rua Hortêncio Dutra 382 – SC, CEP: 88.914-000

BRENDA TAYNÁ VOGEL MARQUES, brasileira, solteira, estudante, portadora da Carteira de Identidade nº 7.979.528 IGP/SC e CPF nº134.352.859-31, domiciliada Três Barras, Rod. SC 303, 6229 km 06 – SC, CEP: 89.490-000

1.) OBJETO DO CONTRATO: APTO 102 localizado na Rua ACADEMICA MARLENE TOCHETTO 72, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú, CEP 88336-265.

2.) PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 (doze meses), iniciando em **15/12/2024, com seu término estipulado para 15/12/2025;**

3.) PREÇO DO ALUGUEL MENSAL: O preço convencionado pelas partes é de R\$ 2.700,00 mensais, até o dia 15(quinze) de cada do mês subsequente, sob pena de Multa Moratória de 10% (dez por cento), mais Juros Moratórios de 01% (hum por cento), calculados mês a mês; os LOCATARIOS serão responsáveis pelos pagamentos das faturas mensais do consumo da energia (CELESC) unidade consumidora 53366678, durante a vigência do contrato de locação.

4.) REAJUSTE DO PREÇO DO ALUGUEL: O aluguel será reajustado anualmente pelo índice autorizado IGPM;

5.) FINS DA LOCAÇÃO: RESIDENCIAL

Balneário Camboriú-SC, 12 de novembro de 2024

Documento assinado digitalmente
 **RAFAELA CABRAL HENSCHEL**
Data: 13/11/2024 08:48:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locador

Documento assinado digitalmente
 **LUARA PETERLE DA SILVA**
Data: 13/11/2024 20:53:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário

Documento assinado digitalmente
 **BRENDA TAYNA VOGEL MARQUES**
Data: 14/11/2024 10:41:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário

Contrato de Locação de Imóvel para fins Residenciais

Pelo presente instrumento de locação de imóvel para fins residenciais que entre si fazem **LOCADOR** e **LOCATÁRIOS**, devidamente qualificados no **QUADRO RESUMO**, tem justo e contratado o seguinte:

1ª - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR**, titular do direito de dar em locação o imóvel constante do item um do Quadro Resumo, resolve, como resolvido tem, dá-lo em locação aos **LOCATÁRIOS**; apartamento número 102, mobiliado; uma suíte, um dormitório, sala, cozinha, BWC, sacada, lavação, **SEM VAGA DE GARAGEM**.

2ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é determinado no item 02(dois) do Quadro Resumo e cessa de pleno direito, independentemente de notificação ou aviso, seja judicial ou extrajudicial (art. 56 da Lei n.º 8.245/91) no dia *a quo*, ocasião em que o imóvel deverá ser devolvido ao **LOCADOR** livre e desembaraçado de quaisquer ônus, sejam de que natureza for, isto é, fica aos **LOCATÁRIOS** obrigados a comprovar o pagamento ou inexistência de ônus, **consumos de energia elétrica**, tv assinatura, internet, telefone.

§ 1º – Os **LOCATÁRIOS** recebendo, como de fato recebe no ato de assinatura deste instrumento de contrato, o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, fica obrigado a devolvê-lo nas mesmas condições em que o recebeu (art. 23 inciso III da Lei n.º 8.245/91);

§ 2º - Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes não sejam restituídos nas mesmas condições estipuladas neste contrato, conforme o **ANEXO I**, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr até que os **LOCATÁRIOS** cumpram todas as exigências do **LOCADOR**, constantes neste instrumento, ou seja, efetuar o pagamento de todas as despesas necessárias para a restituição do imóvel em sua forma original;

§ 3º - Os **LOCATÁRIOS** ao receberem as chaves do imóvel para mandar proceder os reparos que forem exigidos, terão o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los e devolvê-las ao **LOCADOR**. A não devolução no prazo fixado dará ao **LOCADOR** o direito de entrar na posse do imóvel, sem qualquer aviso ou interpelação;

§ 4º - Caso os reparos exigidos pelo **LOCADOR** não sejam executados dentro do prazo estipulado, os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a pagar ao **LOCADOR** o valor correspondente ao orçamento apresentado. Não sendo executados os reparos, nem feito o pagamento com base no orçamento apresentado na forma e prazo acima fixados, o **LOCADOR** mandará executar os reparos para o que fica, desde já, autorizados pelos

LOCATÁRIOS, o qual reconhece como idôneo o referido orçamento de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante execução com base no artigo 585 do Código de Processo Civil.

3ª - DO PREÇO DO ALUGUEL

O preço do aluguel mensal convencionado pelas partes é de **R\$ 2.700,00** (dois mil e setecentos reais) mensais, valor este que deverá ser pago até o dia 15(quinze) do mês subsequente, **diretamente em depósito bancário no banco SANTANDER (033), agência 3872, conta corrente 01045907-8**, sob Multa Moratória de 10% (dez por cento), mais Juros Moratórios de 01% (hum por cento), calculado mês a mês;

§ 1º - Aos **LOCATÁRIOS** é atribuída à responsabilidade pelo pagamento juntamente com o aluguel os encargos e tributos constantes do § 1º desta cláusula;

4ª - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel de **R\$ 2.700,00** (dois mil e setecentos reais) será reajustado conforme o item 04 (quatro) do Quadro Resumo, ou seja, pelo índice **IGPM** e será atualizado anualmente, conforme a legislação em vigor;

5ª - DAS BENFEITORIAS

Não poderá os LOCATÁRIOS fazerem modificações ou transformações no imóvel, nem introduzir benfeitorias no mesmo, sem que haja o prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**. As benfeitorias úteis, voluptuárias e necessárias, mesmo com autorização do **LOCADOR**, não serão indenizadas nem dão direito à retenção, e finda a locação, se incorporarão ao patrimônio do **LOCADOR** que, ainda, tem o direito de recusá-las para que o objeto locado retorne ao estado anterior (arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/91);

6ª - DOS FINS DA LOCAÇÃO

Os **LOCATÁRIOS** não poderão explorar no objeto locado senão o **residencial** descrito no item 05 (cinco) do Quadro Resumo. Para este fim exclusivamente deverá utilizá-lo, o que fará de modo a não prejudicar o sossego público ou contrariar o estatuto do residencial, em vigor, preservando-o de qualquer poluição sonora, visual, moral e ambiental, sob pena de ação de retomada;

§ 1º - **É PROIBIDO** aos **LOCATÁRIOS** sublocar, emprestar, ceder ou transferir este contrato a outrem, total ou parcialmente, sem o prévio e expresso consentimento pelo **LOCADOR**;

7ª - DA CLÁUSULA PENAL

Fica convencionada a cláusula penal de valor equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes, em caso de infringência deste contrato e desta locação.

§ 1º – Se os LOCATÁRIOS, por razões diversas pretender devolver o imóvel antes do término do prazo final do presente contrato, deverão pagar ao **LOCADOR**, no mínimo, **02 (dois) aluguéis vigentes**. Na ocorrência destas hipóteses, a multa moratória prevista no caput da cláusula 3ª, será substituída por esta cláusula penal;

§ 2º - Se prejuízo da parte inadimplente for superior ao estimado na cláusula penal, poderá esta exigir indenização suplementar valendo a cláusula penal como mínimo de indenização nos exatos termos do art. 416 CC.

8ª - DAS CONDIÇÕES GERAIS

Obrigam - se os **LOCATÁRIOS** a zelarem pela conservação do imóvel e o funcionamento correto das instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, portas, janelas, móveis e eletrodomésticos, e consertá-las por sua conta exclusiva, em caso de reclamarem reparos ou consertos (art. 23 inciso V da Lei nº 8.245/91);

§ 1º - Obrigam-se os **LOCATÁRIOS** em atenderem qualquer imposição do Residencial, por sua conta exclusiva;

§ 2º - Havendo desapropriação do imóvel locado, incêndio ou qualquer fato de força maior, que impeça o uso do imóvel, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, bem como não responderá por quaisquer danos que venha a sofrer os **LOCATÁRIOS** ou a Terceiros, ressalvado os **LOCATÁRIOS** tão somente o direito de haver do poder desapropriante, indenização que por ventura lhe for devida;

§ 3º - O **LOCADOR** ou seu Procurador ficam facultados, desde já, a vistoriarem ou examinarem o imóvel em seu interior sempre que algum motivo justificado o recomendar (Art. 23 IX da Lei No. 8.245/91).

§ 4º - **LOCADOR** e **LOCATÁRIOS** obrigam-se, por si, seus Herdeiros e/ou Sucessores ao fiel e pleno cumprimento deste contrato (arts. 10 e 11 da Lei n.º 8.245/91), elegendo o foro de situação do imóvel para qualquer ação decorrente deste contrato;

§ 5º Os **LOCATÁRIOS**, no caso de alienação do imóvel locado, renuncia expressamente ao exercício do direito de preferência, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, renunciando, também, a reclamação de perdas e danos, ou seja, declina dos direitos contidos nos artigos 27 a 34 da Lei do Inquilinato e, ainda, reconhece, como previsto no art. 8º da mesma Lei, a possibilidade de denúncia do contrato de locação.

§ 6º - O **LOCADOR** entrega o imóvel aos **LOCATÁRIOS** livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

9ª - DA RESOLUÇÃO / RESILIÇÃO

Caracterizará grave infração contratual podendo o **LOCADOR** dar como resolvido ou resilido de pleno direito, **INDEPENDENTEMENTE** de qualquer interpelação judicial, o presente contrato, sem que assista os **LOCATÁRIOS** direito a qualquer indenização, seja a que título for:

- a) Caso os **LOCATÁRIOS** não paguem os aluguéis e demais encargos pontualmente;
- b) Se ocorrer incêndio no prédio por culpa dos **LOCATÁRIOS** ou se ele for desapropriado antes do final do presente contrato;
- c) Se os **LOCATÁRIOS** usarem o imóvel objeto do presente contrato para fins diversos para o qual foi locado;
- d) Se os **LOCATÁRIOS** deixarem de observar qualquer exigência do regulamento do Edifício ou do Poder Público;
- e) Se os **LOCATÁRIOS** mantiverem no apartamento ou nas áreas comuns do edifício animais ou aves de qualquer espécie;

§ 1º - Os **LOCATÁRIOS** autorizam, desde já, a citação, intimação ou notificação mediante aviso de recebimento, telex, fac-símile, tudo conforme o disposto no art. 58 da Lei n.º 8.245/91, e pelas demais formas previstas pelo Código de Processo Civil Brasileiro;

10ª - DA TOLERÂNCIA / NOVAÇÃO

A abstenção por quaisquer das Partes ao exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhes assistam, pela lei ou por este Contrato, bem como a tolerância com atrasos no cumprimento de quaisquer obrigações, não constituirão novação ou procedimento invocável pela outra Parte, nem afetarão tais direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

11ª - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

§ 1º - Nenhuma disposição deste Contrato será interpretada de forma a entender-se que o **LOCADOR** se apresentará como agente, representante, associado, sócio ou como titular de quaisquer poderes para obrigar os **LOCATÁRIOS** e vice-versa.

§ 2º - O presente Contrato prevalece sobre qualquer acordo escrito ou verbal realizado entre as Partes antes da data assinatura deste Contrato e relativo as matérias por este abrangidas, e somente poderá ser alterado ou aditado por intermédio de instrumento escrito contendo a assinatura de ambas as Partes.

§ 3º - A anulação ou declaração de nulidade qualquer cláusula ou condição deste Contrato não afetará a vigência das demais cláusulas ou condições neste contidas.

E assim por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas infra-assinadas.

Balneário Camboriú-SC, de 12 novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **RAFAELA CABRAL HENSCHEL**
Data: 13/11/2024 08:50:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locador

Documento assinado digitalmente
 **LUARA PETERLE DA SILVA**
Data: 13/11/2024 20:53:51-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário

Documento assinado digitalmente
 **BRENDA TAYNA VOGEL MARQUES**
Data: 14/11/2024 10:39:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário

Testemunhas:

Documento assinado digitalmente
 **DIEGO ANDRE HENSCHEL**
Data: 13/11/2024 09:03:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>
CPF: _____

CPF: _____

Documento assinado digitalmente
 **MARINA RIVALTA RE OLIVEIRA LEITE**
Data: 16/11/2024 13:23:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>