

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO AJUSTADO - SEM PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA

PARTES

LUIZA BIBIANA DA SILVA, brasileira, solteira, estudante, portadora da carteira de identidade n. 1128047022, expedida pela SSP/RS, nascida em 17/01/2002 e portador do CPF/MF nº 045.649.580-03, residente e domiciliada na Estrada Alto Rolante, 160, bairro Alto Rolante, Rolante/RS, 178, neste ato denominada LOCATÁRIA. Possui a linha celular n. (51) 99532-3104 e endereço eletrônico e-mail bibianaluiza202@gmail.com

E

De outro lado, SUZANA FLORENTINO MENDES SIECZKOWSKI, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, portadora da carteira de identidade n. 2008970, expedida pela SSP/SC, nascida em 03/09/1967 e portadora do CPF/MF n. 664.671.109-78, residente e domiciliada na Rua Cônego Thomaz Fontes, n.º 120-B, Santa Mônica, Florianópolis, Santa Catarina, denominada LOCADORA. A locadora possui a linha celular nº (48) 99162-0311 e endereço eletrônico e-mail suzanacorreitora@hotmail.com

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como OBJETO o imóvel de propriedade da LOCADORA, situado na Rua Cônego Thomaz Fontes, n. 120, suíte Sofia, CEP 88035-030, Santa Mônica, Florianópolis, Santa Catarina. A suíte possui cama box, fogão de 4 bocas com bujão de 13 kg (bom estado), armário de 4 portas (regular estado), gaveteiro (tipo porta documentos com 4 gavetas (regular estado), pia em granito com torneira e prateleira em baixo da pia, ambas em ótimo estado. Possui utensílios para uso individual na cozinha, como duas panelas (uma pequena e outra maior em regular estado). A suíte ainda possui ar condicionado do tipo Inverter de 12.000 Btus da marca Agratto (em bom estado e em pleno funcionamento). A pintura da suíte é na cor branca e em bom estado. O banheiro possui bancada em granito e banheira (em regular estado e sem box), com azulejos da cor branca e em bom estado (nenhum quebrado).

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá prazo fixado de 06 (seis) meses de validade, a iniciar-se 06 de janeiro de 2025 e findar-se no dia 05 de julho de 2025, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na CLÁUSULA 5, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCADORA permite à LOCATÁRIA a permanência por até mais 10 (dez) dias, com pagamento proporcional, de no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais).

CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal fica ajustado em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). O pagamento deverá ser realizado e disponibilizado à locadora até o quinto dia útil de cada mês, mediante envio de PIX para a chave celular CPF 664.671.109-78 (SICOOB), de titularidade de Suzana Florentino Mendes Sieczkowski, sendo este pago de imediato na assinatura do contrato e entrega das chaves, a parte de caução).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCADORA, em caráter excepcional, considerando que a LOCATÁRIA comunicou que não irá fazer uso da SUÍTE objeto da locação, no interregno de 07/01/2025 a 04/3/2025, em face da sua grade curricular de graduação da UDESC, aceita como pagamento do valor do aluguel o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), com pagamento previsto para os dias 07/2/2025 e 07/3/2025.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A LOCATÁRIA pagará aluguel normal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) nos períodos de 06/3/2025 a 05/4/2025, 06/4/2025 a 05/5/2025, 06/5/2025 a 05/6/2025 e de 06/6/2025 a 05/7/2025, sempre até o quinto dia útil, a saber 07/4/2025, 08/5/2025, 06/6/2025 e 07/7/2025, respectivamente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: No sexto (6º) Mês, a LOCATÁRIA, caso não tenha interesse na prorrogação, estará dispensada do pagamento do valor correspondente ao aluguel de 06/6/2025 a 05/07/2025, em face da dedução de parte do valor de caução especificada na Cláusula 4 abaixo, ou seja, descontando-se o equivalente a R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) da referida Caução. A LOCATÁRIA fica ciente que nesse mês será deduzida a sua cota parte no pagamento da energia elétrica e de consumo de água, correspondente a fração de 1/6 (um sexto).

PARÁGRAFO QUARTO: O não pagamento no quinto dia útil de cada mês pactuado implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor locatício, juros de 1% (um por cento) ao mês, e mais correção mensal pelo índice do IGP-M/FGV.

PARÁGRAFO QUINTO: A não observância do prazo do aluguel, por si só, constituirá a LOCATÁRIA em mora, independente de aviso, notificação, interpelação judicial, por força do presente contrato. Fica a LOCATÁRIA sujeita à cobrança por via judicial, valendo o presente como título executivo extrajudicial, na forma da lei.

CLÁUSULA 4 – CAUÇÃO A TÍTULO DE GARANTIA DE LOCAÇÃO

A LOCATÁRIA dá caução, como garantia da locação, na data da assinatura do presente instrumento (inclusive por via digital), a importância correspondente a R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), da seguinte forma: R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) no ato da assinatura do presente contrato e o restante de R\$ 800,00 (oitocentos reais), até o dia 08/1/2025. O referido valor, ao término do período de locação, será devolvido no último dia do contrato integralmente, se entregue nas mesmas condições previstas no termo de vistoria. Eventual desconto será feito se causado prejuízo ao imóvel e/ou aos bens que o guarnecem, inclusive, pintura, se for o caso.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA está ciente que eventual saída antes do prazo de seis meses, que finda em 05/7/2025, nada lhe será devolvido a título de caução.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica pactuado que no prazo do pagamento do quinto mês de locação, correspondente ao período de 06/5/2025 a 05/6/2025, no caso de a LOCATÁRIA avisar que não tem interesse em fazer novo contrato de locação por prazo determinado sem renovação automática, a LOCADORA dispensará o pagamento do último mês de locação (mês de 06/6/2025 a 05/07/2025), deduzindo do valor da caução. Fica ainda pactuado que no prazo do pagamento deste último mês, a LOCADORA fica autorizada a deduzir do valor da caução, o correspondente a fração de 1/6 (um sexto) do valor da água e de energia elétrica.

CLÁUSULA 5 – REAJUSTE DO VALOR DA LOCAÇÃO. PRAZO

Eventual prorrogação, por qualquer período, terá como base o aluguel mensal referido, devidamente corrigido, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc.), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel. Ocorrendo alguma mudança atípica no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Fica expressamente combinado entre as partes que a referida e eventual prorrogação deverá ser objeto de prévio aviso por AR da LOCATÁRIA à LOCADORA, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos, bem como aceite e ajuste por escrito pela LOCADORA. Poderá ser feito, igualmente, prorrogação com aviso antecipado no mesmo prazo pelo aplicativo Whatsapp.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DESPESAS E TRIBUTOS: Será de responsabilidade da LOCATÁRIA a participação proporcional de 1/6 (um sexto) do montante pago a título de consumo de energia elétrica (CELESC) e de água (CASAN), ficando ao encargo exclusivo da LOCADORA o pagamento do IPTU.

PARÁGRAFO SEGUNDO: VISTORIAS: A LOCATÁRIA permitirá À LOCADORA, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo esta última averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelida, a LOCATÁRIA a realizar o conserto que tenha, comprovadamente dado causa, no prazo de 10 (DEZ) dias corridos. Não ocorrendo o conserto, a LOCADORA terá a faculdade de RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste, bem como sem devolução da caução.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A LOCATÁRIA não se manifestando no prazo estipulado, contido no *caput* desta cláusula, permitirá desde logo a LOCADORA, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

PARÁGRAFO QUARTO: A LOCATÁRIA deverá manter o ambiente arejado diariamente, a fim de possibilitar ventilação e o não estrago da pintura e móveis referidos. Fica obrigada a LOCATÁRIA a proceder uma higienização da SUÍTE locada no mínimo a cada 15 dias, ou seja, duas vezes mensais (no mínimo).

PARÁGRAFO QUINTO: A LOCATÁRIA deverá colocar o seu lixo no espaço destinado na residência nos dias de terça-feira, quinta-feira e domingo, até às 19 horas, separando em sacos separados embalagens de plástico, vidro e de resto de alimentos/banheiro.

CLÁUSULA 6 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito, inclusive Whatsapp. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA 7 - DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, considerado o valor mensal, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 8.

CLÁUSULA 8 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização à LOCATÁRIA, quando:

a) ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA ou da LOCADORA; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;

c) no caso de descumprimento do pagamento de um aluguel acima do prazo de 30 (trinta) dias, momento na qual será ingressado com ação cabível perante o juízo competente, sem prejuízo das penalidades legais de praxe.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, às quais elegem o foro da cidade de Florianópolis/SC, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo, obrigando-se também a parte que obteve êxito em demandas futuras realizar o pagamento dos consectários processuais, além dos honorários advocatícios a serem estabelecidos na lide.

TERMO DE VISTORIA:

O Imóvel localizado na Rua Cônego Thomaz Fontes, 120-A, Santa Mônica, Florianópolis/SC encontra-se no seguinte estado e descrição:

I – DA PINTURA:

A SUÍTE encontra-se pintada, por dentro, com tinta branca (sem tinta nova na parte superior somente), em bom estado de conservação. A porta externa (0,80m largura e 2,10m altura) está pintada com osmocolar e a janela de alumínio na cor prata (tamanho de 1,20m de largura por 1,0m de altura), ambas em bom estado.

II – DOS ARMÁRIOS/BANCADA:

A SUÍTE possui um roupeiro de 4 portas em bom estado, uma bancada de granito de 1,0m com torneira e prateleira, em bom estado, em colchão de casal e BOX em regular estado de conservação, um móvel com 4 gavetas em regular estado de conservação, uma mesa tipo bancada de estudo em regular estado de conservação.

III – BANHEIRO PRIVATIVO:

O banheiro possui uma ducha elétrica em bom estado de conservação e em pleno funcionamento da marca Lorenzetti. Há ainda bancada de granito com torneira em bom estado de conservação e armário em baixo da pia em regular estado de conservação. Há ainda uma banheira em regular estado de conservação.

IV – PARTE ELÉTRICA:

A parte elétrica da SUÍTE com dois interruptores e cinco tomadas encontra-se em pleno funcionamento. Há luminárias no ambiente do quarto e do banheiro.

V - PARTE HIDRÁULICA

As instalações hidráulicas estão em bom funcionamento.

VI – GÁS:

Há um botijão de 13 kg com metade da carga.

VII – MÁQUINA DE LAVAR COMPARTILHADA

Há duas máquinas de lavar compartilhadas entre os locatários e a locadora, localizadas no pátio dos fundos.

VIII – CHAVES:

No dia de início do contrato, 06/01/2025, são entregues duas chaves, uma da porta da SUÍTE e outra do portão de acesso da casa.

A LOCATÁRIA fica comprometida a entregar o imóvel no mesmo estado que está recebendo, conforme o presente Termo de Vistoria.

Este Termo de Vistoria integra, para todos os efeitos legais e judiciais, o Contrato de Locação, firmado na mesma data abaixo.

Florianópolis, 06 de janeiro de 2025.

Bibiana Luiza da Silva

BIBIANA LUIZA DA SILVA - LOCATÁRIA

Suzana Florentino Mendes Sieczkowski
SUZANA FLORENTINO MENDES SIECZKOWSKI - LOCADORA

TESTEMUNHAS:

Marcelo Sieczkowski
MARCELO SIECZKOWSKI

CPF: 352.830.680-72

Yuri Sieczkowski
YURI SIECZKOWSKI

CPF: 103.382-069-57