

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado Laurindo Evadálve Wolff, brasileiro, casado, inscrito no CPF: 439.892.849-91, residente na Rua Almirante Tamandaré, 354, Maria Luiza - Lages / SC, AQUI DENOMINADO LOCADOR e de outro lado, nome: Juliana Maria de Jesus, inscrita no CPF: 832.836.249-00, e portadora do número de identidade _____ residente na Rua Comunhão Km 7,5 Bairro Itaipava - cidade Itaipava - estado SC, de CEP: 88543-000 AQUI DENOMINADO LOCATÁRIO. Tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro nomeado aqui denominado "o locador", sendo proprietário de um apartamento residencial, sita na Avenida Luiz de Camões, 1729, Conta Dinheiro - Lages / SC; apartamento de número 202 com 2 quarto, uma cozinha e um banheiro, loca o imóvel descrito acima descrito ao segundo, aqui designado locatário, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou seja:

1ª - Prazo de locação é de dois (2) meses a partir de 29/07/2025 até 29/07/2026, sendo renovado _____ e corrigido pelo índice da inflação, conforme acordo entre as partes.

2ª - O aluguel mensal é de R\$ mil quatro (R\$ 1.000,00), mais incluso (incluso água e gás) de condomínio e taxas de luz e gás, conforme o consumo próprio, que o locatário se compromete a pagar pontualmente, até o dia 30 de cada mês. Valor este reajustável anualmente pelo Índice IGPM, conforme acordo entre as partes.

3ª - O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pia, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

4ª - Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não ser transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita da locadora;

5ª - O locatário desde já faculta o locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;

6ª - O locatário também não poderá sub-locar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do locador; devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;

7º - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

8º - Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

9º - Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

10º - Tudo quanto devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

11º - Fica estipulado a multa de 30 % (trinta por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade;

12º - Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11º, mas serão pagas a parte;

13º - O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a residência, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador;

14º - Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado mediante nova negociação das partes, conforme cláusula segunda.

15º - A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas dos aluguéis, o locatário concorda em pagar multa de 2% e juros de 1% ao mês de encargos, por si só constituirá o locatário em mora, independente de qualquer Notificação, Intepelação ou aviso extrajudicial;

16º - Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Art. 1.503- inciso I do Código Civil Brasileiro, por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberalidade locadora;

- O inquilino acima citado está ciente que assumirá despesas com taxas de luz, condomínio, gás.
- O inquilino está ciente que se o proprietário vier a pedir a retomada do imóvel, seja para venda ou moradia, o mesmo deverá ser informado, trinta dias (30) antes, o qual deverá desocupar sessenta dias após a notificação;

- O inquilino concorda que recebeu o imóvel em bom estado de conservação conforme vistoria em anexo;

17ª - A locação do imóvel acima citado estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei número 8.245 de 18/10/1991, atualizada pela Lei 12.112, ficando assegurado o LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser prolongando durante a locação;

18ª - Em garantia do fiel cumprimento de cada das obrigações assumidas neste contrato, e especialmente do pagamento dos aluguéis, ficou acertado entre as partes que as garantias serão por: pagamento antecipado de 1 mês (1 mês) meses de aluguel, sendo que no período de saída o locatário não pagará o último mês de aluguel e o valor do segundo aluguel fica designado a reforma do imóvel ocupado.

Lages, 29/07/2025



Locador - Laurindo Evandro Wolff, de CPF: 439.892.849-91

Locatário - Viterone Muniz, de CPF: 837.830.249-00