CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, baixo identificados, têm justo e contratados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

LOCADOR:
CÉSAR AUGUSTO FACCINA DE CARVALHO, brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens, do comércio, residente e domiciliado na Rua Jorge Lacerda, nº 22, Apto n˚32, Bairro Centro, nesta cidade de Lages, Estado de Santa Catarina, CEP n.º 88.501-120, portador da Cédula de Identidade de N.º 8/R-531.300 expedida pela SSP-SC, inscrito no CPF sob N.º 345.563.389-72.

LOCATÁRIO:
MARCOS FERNANDES, Brasileiro, casado, RG 8294542, inscrito no CPF sob N.º 637.844.590-72.
O primeiro nomeado, aqui chamado " o locador ", sendo proprietário do apartamento 404, sito a Rua Tito Spindola, 46, EDIFICIO CRISTIANE, nesta cidade de Lages, estado de Santa Catarina, loca-o ao segundo, aqui designado " o locatário ", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou sejam:
1º) – O prazo de locação é de doze (12) meses a partir de 15 de julho de 2025 e a terminar em 15 de julho de 2026, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.
2º) – O valor do aluguel mensal será de R$ 1.300,00 (Um mil e Trezentos Reais). O locatário se compromete a pagar no dia 15 de cada mês, via depósito bancário na conta do Locador, ou a sua ordem.
3º) – 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, torneiras, 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 ;
4º) - Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador;
5º) – O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel quando entender conveniente ;
6º) – O locatário também não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem proceder 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, 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) – Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes ;
9º) –Tudo quanto for 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 ;
10º) –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;
11º) – Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a noventa dias, findo este prazo, considera-se automaticamente renovado ;
12º) – O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a uso domiciliar, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador ;
13º) – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices do IGPM ou outro índice de reajustamento que seja considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento do aluguel;
14º) – O locatário se obriga-se a pagar além do aluguel, as despesas de condomínio, consumo de luz, gás e IPTU ;
15º) – A falta de pagamento , nas épocas supras determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o locatário em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ao aviso extra judicial ;
16º)– Todas as benfeitorias realizadas no imóvel, no final da locação farão parte deste, não podendo ser retiradas, e sem direito a indenização ;
17º)- A pintura do apartamento foi feita nesta data na cor branca (interna) e encontra-se em perfeitas condições, portanto será exigida uma nova pintura do apartamento por parte do proprietário em caso de rescisão do presente contrato.
18º) O Locatário terá total preferência para renovação do presente contrato;
E por assim terem contratado, assinam o presente, em duas (2) vias de igual teor.

Lages, 15 de Julho de 2025

LOCADOR:

_____
César Augusto Faccina de Carvalho

LOCATÁRIO:

_____
Marcos Fernandes CPF 637.844.590-72