

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADORES: **LEDAIR DOS SANTOS COSTA**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade-RG n.º 2.681.544-SSP/SC, inscrita no CPF n.º 690.870.249-91, casada com **NICANOR DA COSTA**, brasileiro, pescador, portador da Carteira de Identidade-RG o n.º 1.804.888-SESPDC/SC, inscrito no CPF sob o n.º 560.101.339-04, ambos residentes e domiciliados na Rua Leandro de Rodrigues, n.º 125, bairro Itajuba, nesta cidade e Comarca de Barra Velha/SC.

LOCATÁRIOS: **ANDRE LUIZ ROCHA REIS**, brasileiro, pintor, portador da Carteira Nacional de Habilitação-CNH n.º 04407812909-DETRAN/PR, inscrito no CPF sob o nº 047.595.889-65, casado com **FABIANA CAVALCANTI REIS**, brasileira, diarista, portadora da Carteira de Identidade-RG n.º 9.558.151-0-SESP/PR, inscrita no CPF n.º 048.889.669-07, ambos residentes e domiciliados na Rua Monte Concorvado, n.º 223, bairro Monte Alegre, na cidade Comarca de Camboriú, CEP: 88.348-619.

FIADOR: **MARCELO HENRIQUE CASSIANO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, pintor, portador da Carteira de Identidade-RG n.º 96391714-SSP/PR, inscrito no CPF sob o n.º 068.802.849-73, residente e domiciliado na Rua Monte Concorvado, n.º 223, bairro Monte Alegre, na cidade Comarca de Camboriú, CEP: 88.348-619.

1. DAS INFORMAÇÕES E CONSIDERAÇÕES DO PRESENTE ALUGUEL:

1.1 – OBJETO DA LOCAÇÃO: **UMA CASA**, com aproximadamente 160m² de área construída, em alvenaria, situado na Rua Leandro de Rodrigues, n.º 125, bairro Itajuba, nesta cidade e Comarca de Barra Velha/SC, contendo 3 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e dois banheiros sociais. O imóvel continuará mobiliado da mesma forma que os **LOCATÁRIOS** visitaram.

1.2 – PRAZO DA LOCAÇÃO: O PRAZO DE LOCAÇÃO É DE **30 (TRINTA) MESES**, e terá início a partir do dia 15/02/2025 e terminar em 15/08/2027.

1.3 – VALOR E VENCIMENTO DA LOCAÇÃO: O aluguel mensal é de **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**, que os **LOCATÁRIOS** se comprometem a pagar pontualmente, DEVENDO SER PAGO ATÉ TODO DIA 15 (QUINZE) DE CADA MÊS, via “PIX”, sendo o e-mail: **CONTATOPIERRECOSTA@GMAIL.COM** – a chave para transferência, em nome de RICARDO PIERRE DA COSTA.

Parágrafo Primeiro: Ficam os **LOCATÁRIOS** responsáveis em pagar o primeiro aluguel antecipado, na assinatura desse contrato, para firmar o presente negócio. O mesmo terá validade até o dia 15 de março de 2025.

Parágrafo Segundo: O aluguel será reajustável a cada 12 (doze) meses de contrato, pelo IGP-M, ou, se extinto, por qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Parágrafo Terceiro: Havendo aumento do IGP-M que seja superior a 10% (dez por cento) anual, o reajuste do aluguel estará limitado a esse percentual.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de o IGP-M ser negativo não terá reajuste do período.

1.4 – DA CAUÇÃO: Ficam os **LOCATÁRIOS** responsáveis no pagamento de um aluguel, a título de “caução”, na assinatura deste Contrato. No término deste Contrato, os **LOCADORES** deverão devolver o mesmo corrigido pelo índice da poupança.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial, ficando desde já aceito, pelo objeto, prazo e valor da locação acima informados e, pelas cláusulas abaixo descritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DOS PAGAMENTOS – Todos os pagamentos deverão ser realizados na forma e na data acima mencionada, devendo ser respeitado a data limite para pagamento acima estipulada, sujeitando-se os **LOCATÁRIOS**, em caso de atraso, à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, sem prejuízo de atualização monetária fixada através de índice utilizado pelo Governo para aferição da inflação diária e/ou mensal do período, e juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês. Qualquer tolerância no recebimento dos aluguéis em atraso, não implicará em novação, permanecendo exigíveis as sanções contratuais.

Parágrafo Primeiro: Além do aluguel mensal e juntamente com ele, os **LOCATÁRIOS** pagarão mensalmente, todas as despesas como: **TAXA DE LIXO, ÁGUA E LUZ**, e as demais despesas que incidam sobre o imóvel, objeto desde contrato, a partir do momento em que receber as chaves do imóvel. Fica registrado que o IPTU será pago pelos **COMPRADORES**.

Parágrafo Segundo: Os **LOCATÁRIOS** deverão transferir, junto às repartições competentes, as contas de água e de luz para o seu nome, com o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a partir do momento que tomar posse da mesma, sob pena de pagamento de multa no valor de 01 (um) aluguel vigente na data em que se verifique a infração.

Parágrafo Terceiro: Os **LOCATÁRIOS** serão responsáveis pelas despesas e multas decorrentes de eventuais atrasos no pagamento das contas e encargos do parágrafo acima.

CLÁUSULA SEGUNDA: DAS CHAVES – As partes combinam e aceitam que assim for assinado o presente instrumento e realizado o pagamento do primeiro aluguel, conforme mencionada nas “CONSIDERAÇÕES”, os **LOCADORES** deverão entregar as chaves para os **LOCATÁRIOS**.

Parágrafo único: Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a comunicar, por escrito, quaisquer danos que porventura verifiquem no imóvel, em até 7 (sete) dias corridos após o recebimento das chaves. Não o fazendo, ratifica integralmente a declaração de que o imóvel lhe foi entregue em perfeitas condições de uso, conforme a vistoria que será realizada no momento da entrega das chaves.

CLÁUSULA TERCEIRA: CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL - Os **LOCATÁRIOS** deverão examinar a casa e suas dependências e, constatar que a mesma irá se encontrar se em perfeitas condições de uso, comprometendo-se, pela conservação, manutenção e reposição (se for o caso) de qualquer pertence danificado ou inutilizado, obrigando-se a devolvê-lo nas condições ora recebidas.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se, ainda, quando da entrega das chaves, a se fazer presente na vistoria/perícia final do imóvel. Não o fazendo, aceitará expressamente o levantamento feito no imóvel, obrigando-se e concordando desde já, a pagar as quantias apuradas pelos **LOCADORES** e, necessários para reposição da benfeitoria com todos os seus pertences, utensílios e acessórios no estado em que os **LOCATÁRIOS** declaram haver recebido nesta data. Convenciona-se, ainda, que os **LOCATÁRIOS** terão o prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da vistoria final, para recolocar o imóvel nas condições contratuais reconhecidas neste ato, sob pena de incorrer no procedimento acordado na cláusula anterior, reconhecendo expressamente como líquidas e certas as quantias então verificadas pelos **LOCADORES**.

CLÁUSULA QUARTA: OBRIGAÇÕES NA DEVOLUÇÃO – Os **LOCATÁRIOS** se obrigam a dar um aviso de 30 (trinta) dias por escrito, caso queiram desocupar o imóvel no término do contrato, data essa, em que se obrigam a restituir o imóvel completamente desocupado de seus pertences, conforme a “CLÁUSULA TERCEIRA: CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL”, independentemente de notificação ou interpelação judicial.

Parágrafo Primeiro: Caso os **LOCATÁRIOS** não restituam o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da cláusula “DÉCIMA SEGUNDA”, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

Parágrafo Segundo: Na eventualidade de o imóvel não ser devolvido conforme a “CLÁUSULA TERCEIRA - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL”, os **LOCATÁRIOS** deverão arcar com todos os custos para as suas devidas alterações, por todo o período enquanto durarem as obras com pinturas parciais ou totais, substituições de peças danificadas, reformas ou limpezas, assumindo, portanto, os riscos com eventuais atrasos nas reformas, ou demoras no atendimento por parte dos profissionais necessários. As chaves do imóvel somente serão recebidas pelos **LOCADORES**, quando vistoriarem o imóvel e compactuar que está sendo recebido da mesma maneira que lhe foi entregue no momento da “VISTORIA DE LOCAÇÃO”.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese dos **LOCATÁRIOS** se negarem a restituir o imóvel nas mesmas condições que o receberam, poderão os **LOCADORES** realizarem as benfeitorias e descontarem do CAUÇÃO dado na assinatura deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA: DAS BENFEITORIAS - É vedado os **LOCATÁRIOS** fazerem quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo que necessárias, bem como modificar a estrutura do imóvel e suas dimensões, sem o prévio consentimento expresso e escrito dos **LOCADORES**.

Parágrafo Primeiro: Em nenhuma hipótese os **LOCATÁRIOS** terão direito à retenção ou indenização por quaisquer obras, ou benfeitorias realizadas no imóvel, mesmo com o consentimento dos **LOCADORES**. Todas as benfeitorias realizadas integrarão ao imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: DAS PENALIDADES - A transgressão de quaisquer das cláusulas do presente contrato, cujas penalidades não estejam consignadas especificamente, sujeitará a parte “culpada” ao pagamento de uma multa correspondente a 02 (dois) meses de aluguel, calculada a partir do mês da ocorrência da infração, sem prejuízo das obrigações vencidas e/ou por vencer, e da plena quitação por perdas e danos que forem apuradas em execução. A multa constante nesta cláusula será considerada para todos os efeitos de direito, como líquida e certa, exigida e cobrada tanto dos **LOCADORES**, como dos **LOCATÁRIOS**, não o exonerando da entrega do imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Único: Caso o presente Contrato seja rescindido sem culpa “dada” pela parte contrária, poderá a parte prejudicada cobrar uma multa de 2 (dois) aluguéis. A partir de 12 (doze) meses de aluguel, poderão qualquer uma das partes rescindir o presente Contrato sem o ônus da multa apresentada na no caput deste artigo. Nesta hipótese, os **LOCATÁRIOS** terão o limite de até 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel com os seus pertences.

CLÁUSULA SÉTIMA: DEMAIS OBRIGAÇÕES: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel, suas instalações ou nos móveis, não ficam compreendidas na multa da Cláusula Sexta, mas serão pagas à parte.

CLÁUSULA OITAVA: Ficará o presente contrato, rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem que assista os **LOCATÁRIOS** qualquer direito à indenização nos seguintes casos: a) incêndio, acidente natural, ou fortuito de impeça o uso do imóvel; b) desapropriação do imóvel; c) infração de quaisquer das cláusulas e condições do presente contrato; d) uso ou destinação do imóvel diversos dos previstos neste contrato; e) se os **LOCATÁRIOS**, sem anuência expressa dos **LOCADORES**, ceder, transferir ou sublocar o imóvel, no todo ou em parte, a terceiros ou parentes.

CLÁUSULA NONA: O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente a uso RESIDENCIAL, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso dos **LOCADORES**. Os **LOCATÁRIOS** não poderão, sob hipótese alguma, ceder, transferir, sublocar total, ou parcialmente o imóvel, a terceiros, parentes ou a pessoas do grupo familiar de qualquer grau, bem como, sob pena de pagamento da multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel vigente por ocasião da infração, sem prejuízo das sanções legais e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA: Obriga-se os **LOCATÁRIOS** a satisfazerem todas as exigências dos Poderes Públicos e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita dos **LOCADORES**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato, ficam desde já os **LOCADORES** autorizados a vistoriarem ou fazer vistoriar o imóvel através de seus representantes, a qualquer tempo, com prévia comunicação de no mínimo 48 horas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado entre o **LOCADORES** e os **LOCATÁRIOS**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Todas as obrigações assumidas pelos **LOCATÁRIOS** recairão sobre seu FIADOR caso os mesmos não arquem com o combinado no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: FICAM OS LOCATÁRIOS RESPONSÁVEIS EM FAZER UM SEGURO RESIDENCIAL QUE CUBRA E PROTEJA OS SEUS PERTENCES – ISENTANDO O LOCADORES DE QUALQUER RESPONSABILIDADE EM QUALQUER HIPÓTESE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Em caso de atraso de dois ou mais aluguéis, poderão os **LOCADORES** pedir o seu imóvel de volta. Nesta hipótese, os **LOCATÁRIOS** deverão desocupar o imóvel de maneira imediata. Por mais que o imóvel seja devolvido, não isentará a responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** de pagar os aluguéis vencidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Os **LOCATÁRIOS E O SEU FIADORA**, neste ato, autorizam expressamente os **LOCADORES** a comunicarem ao Serviço de Proteção ao Crédito – SPC, o não pagamento pontual do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E assim, por se acharem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento para os devidos fins.

Barra Velha/SC, 15 de fevereiro de 2025.

LOCADORA:

LEDAIR DOS SANTOS COSTA
CPF: 560.101.339-04

LOCATÁRIOS:

 Documento assinado digitalmente
ANDRE LUIZ ROCHA REIS
Data: 15/02/2025 19:28:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRE LUIZ ROCHA REIS
CPF: 047.595.889-65

FABIANA CAVALCANTI REIS
CPF: 048.889.669-07

FIADOR:

MARCELO HENRIQUE CASSIANO PEREIRA
CPF: 068.802.849-73

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: