

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO SEM FIADOR

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: Everton Andrade Lentez, brasileiro, Analista de Sistemas, portador da Carteira de Identidade nº 4049494-SSP SC e inscrito sob o CPF nº 00676122965,

LOCATÁRIO: Letícia Gentil Fernandes, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 6853629 –SSP/SC, inscrito sob o CPF. Nº 104.809.819.22.

Referência 01: Tânia Mara Gentil (48)98447-9371

Referência 02: Fernanda Selva Gentil (48)9956-4018

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial de Prazo Determinado, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

Cláusula 1ª. O presente tem como OBJETO, a locação de imóvel residencial de propriedade do LOCADOR, situado na Rua Valmor Schroeder, 2373, casa 02, bairro Bela Vista – São José – Santa Catarina CEP: 88110-120.

Cláusula 2ª. O prazo de locação será de 6 meses, prorrogável, iniciando-se 12 de junho de 2023 com término em 12 de janeiro de 2024. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo manifestação das partes, a locação será prorrogada por igual período, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel.

A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, estando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR. Residirão no imóvel exclusivamente os locatários.

Cláusula 3ª. O aluguel mensal deverá ser pago até o 7º dia útil do mês subsequente ao vencimento, no valor de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais) mensais**, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, ou através de depósito bancário ou PIX em nome de Everton Andrade Lentez, reajustados anualmente, em conformidade com a variação do IGP-M apurado no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal, e ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior. O comprovante de depósito bancário será reconhecido como recibo da obrigação estabelecida na cláusula anterior.

Além disso fica acordado que o LOCATÁRIO ao pegar as chaves, pagará o valor de R\$ R\$1.000,00 (hum mil reais) a título de caução, que poderá ser parcelado em 4x, devendo ser pago juntamente com o aluguel e será devolvido pelo LOCADOR no momento da rescisão do presente contrato, na devolução das chaves. Fica registrado que o valor se refere à garantia do LOCADOR que a estrutura, móveis e utensílios estejam nas mesmas condições que foram entregues ao LOCATÁRIO na assinatura deste contrato, necessitando avisar ao LOCATÁRIO sua saída com 30 dias de antecedência.

O valor deverá ser pago da seguinte forma:

- R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) na entrada do imóvel
- R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) no dia 12 dia de Julho/2023
- R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) no dia 12 dia de Agosto/2023
- R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) no dia 12 dia de Setembro/2023

Cláusula 4ª. Caso o LOCATÁRIO não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel.

Cláusula 5ª. Caso o LOCATÁRIO desejar retirar-se do imóvel antes do fim do prazo combinado, ficará obrigado a pagar o valor dos aluguéis até o cumprimento do tempo mínimo determinado deste contrato.

Cláusula 6ª. Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato e juros mensais de 1% (um por cento) do montante devido. Tolerância: terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

Cláusula 7ª. O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento da ENERGIA ELÉTRICA, através da leitura do relógio individual, devendo este ser colocado no nome do mesmo 2 DIAS após a assinatura do contrato.

As demais despesas, como água, IPTU e internet ficam a cargo do LOCADOR e inclusas no valor do aluguel mensal.

Cláusula 8ª. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel e dos móveis. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desconfigurem o imóvel locado.

Cláusula 9ª. Fica ainda, ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação e pintura, limpeza do imóvel, sua área de passagem e de serviço.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO, juntamente com o LOCADOR, declaram que vistoriarão o imóvel deste contrato, registrando suas reais condições por meio de fotografias, as quais seguem em anexo, passando a compor o presente contrato. Vistoria inicial esta que servirá como base comparativa da vistoria final, que ocorrerá no momento da entrega e devolução do imóvel, onde poderão ser identificados possíveis danos e/ou alterações do imóvel.

Cláusula 10ª. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR ou seu representante, caso necessário, vistoriar o imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatado algum dano que possa comprometer a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 10 (dez) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 11ª. O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Cláusula 12ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 14ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que recebeu o imóvel.

Cláusula 13ª. O LOCATÁRIO, obriga por si a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o condomínio, e ao seu regulamento interno, tais como: não é permitido animais de estimação, não é permitido festas e eventos, não é permitido som alto independente do horário, não é permitida a lavagem do carro no imóvel e quaisquer outras problemáticas que possam gerar desconforto para os demais inquilinos. A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita ao infrator a multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

Cláusula 14ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

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

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

c) Em caso de importunação com barulhos excessivos, ou com grande fluxo de pessoas circulando no imóvel, que causem perturbação à vizinhança.

Cláusula 15ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 14ª, salvo autorização expressa do LOCADOR.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor.

São José, 12 de Junho de 2023.

Letícia Gentil Fernandes
LOCATÁRIO
cpf 104.809.819.22

Everton Andrade Lentez
LOCADOR
Cpf 00676122965

ANEXO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: Everton Andrade Lentez, CPF 006.761.229-65

LOCATÁRIO: Letícia Gentil Fernandes, CPF. Nº 104.809.819.22

IMÓVEL: Casa 02

Situado à Rua Walmor Schroeder, 2373

Bela Vista - São José

RECIBO DAS CHAVES E TERMO DE VISTORIA

Pelo presente instrumento, o LOCATÁRIO, após minuciosa vistoria realizada, declara neste ato ter recebido as chaves do imóvel acima mencionado, em perfeitas condições de habitabilidade, em pleno funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, teto e paredes pintadas, portas, maçanetas e fechaduras em perfeito estado, bem como as seguintes mobílias: fogão cooktop 4 bocas, 1 botijão de gás, geladeira, mesa com 2 cadeiras, balcão de pia e aéreo, chuveiro, luminárias e torneiras.

Declara estar de acordo com as condições descritas no contrato de locação e vistoria do imóvel, à exceção das observações abaixo realizadas para que surta seus efeitos legais e jurídicos.

São José, _____.