

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

DAS PARTES

De um lado como LOCADOR: SHELEN FERREIRA VITORASSI, brasileira, solteira, inscrita no CPF 04083518960, CI 4490847, residente e domiciliada na Rua Uruguai 141, apto 101, bairro Aeroporto, na cidade de Tubarão – Santa Catarina.

Como LOCATÁRIA: LUCIANA TRINDADE BASSAN RODRIGUES, brasileira, divorciada, inscrita no CPF 00401938002, CI 5063978, sendo seu local de trabalho Colégio São José e Clínica Musse.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1º O prazo de locação é de 12 meses a partir de 28/01/2024 a terminar em 30/02/2025, data em que o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel, completamente, no mesmo estado em que foi locado. Se de acordo com o LOCADOR, o contrato poderá ser renovado por mais 12 meses, onde as cláusulas dar-se-á igualmente ao 1º ano locação.

2º O aluguel mensal convencionado, de acordo com a cláusula 18º, o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente por via depósito bancário mensalmente até o 5º dia útil de cada mês.

3º O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem segurança do imóvel, obrigam-se, por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e iluminação, fogão, pintura, vidraças, mármore, móveis, fechados, torneiras, pias, banheiro, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo contrato em perfeito estado, as quais ficarão desde logo incorporados ao imóvel. Durante o período de locação todos os reparos não estruturais ficam a cargo do locatário.

4º Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa e não fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR.

5º O LOCATÁRIO desde já, faculta ao Locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente.

6º O LOCATÁRIO não poderá transferir esse contrato, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do LOCADOR.

7º Fica estipulado a multa de 3 meses de aluguel vigente na data de ocorrência (quebra de contrato, sublocação, descuido do imóvel), na qual incorrerá a parte de infringir qualquer cláusula desse contrato, podendo considerar reincidir o contrato pelo LOCADOR.

8º Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários dos advogados que o credor constituir para ressalva na cláusula seguinte:

9º Para todas as questões resultantes desse contrato, será competente o Foro da Comarca de Tubarão, Santa Catarina, seja qual for domicílio do contratante, com exclusão das demais.

10º Todas as despesas normais de locação, consumo de água, força, gás, água e taxa estaduais IPTU e taxa de condomínio ficam a cargo do LOCATÁRIO.

11º Correrão por conta do LOCATÁRIO todos os impostos e taxas estaduais, ora existentes, assim como todos os aumentos dos impostos municipais e taxas a partir desse contrato.

12º O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a fins residenciais, não podendo ser mudadas a sua destinação.

13º O aluguel mensal é de R\$ 1200,00, sendo reajustado, após 12 meses, mesmo em caso de prorrogação do contrato, aplicando o índice do IGPM, da FGV ou também, sendo calculado por qualquer índice de preço. O valor do condomínio fica ajustado em R\$ 150,00 mensais, que deve ser pago diretamente à senhora Zuleima Carrer ECchinel, até o 5º dia útil de cada mês, podendo ser reajustado conforme gastos elencados pelo proprietário do prédio, sem aviso prévio ao LOCATÁRIO.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Fica estabelecido previamente que o aluguel mensal e os demais encargos, se não forem pagos até o 5º dia útil de cada mês do calendário, ocorrerá multa 15% incidente do valor do aluguel atrasado, juros moratórios de 5% ao dia. Após este prazo a falta de pagamento poderá dar ingresso a ação de despejo, que obrigará o locatário, pagamento dos meses e, atraso, quebra de contrato de aluguel (3 meses), multas, encargos e honorários advocatícios com custas processuais. Após 15 dias de atraso no pagamento do aluguel, o LOCADOR poderá pedir que o locatário desocupe o imóvel imediatamente (5 dias para desocupação).

14º No ato da entrega do imóvel, o locatário, deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de luz, condomínio, negativa de IPTU, encanamentos funcionando, chuveiros funcionando, iluminação funcionando, pintura completa (paredes, portas, rodapés, aberturas, sacada, teto (a cor deverá ser a mesma de quando locou o imóvel), realizadas na semana da entrega do apartamento. Caso tenha atrasos na entrega do imóvel, será cobrado o valor do aluguel do mês inteiro, independente da quantidade de dias de atraso.

15º Cabe ao locatário ir até a CELESC, pedir transferência nominal da LUZ.

16º Fica salvo no contrato, que na entrega para a locação do apartamento, o locador está ciente das avarias enviadas por foto, via WhatsApp que ficaram no imóvel do antigo locatário, não ficando a senhora Luciana responsável por eles.

Tubarão, 30 de janeiro de 2024

Shelen Ferreira Vitorassi

Luciana Trindade Bassan Rodrigues