

Contrato de Locação de Quitinete

CONTRATO DE LOCAÇÃO – RESIDENCIAL

LOCADOR: PAULO ROBERTO NIGGEMANN, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 018.275.159/70, RG. nº 3.375.713 residente e domiciliado na rua Paulo Alves de Liz, 588. Bairro Gethal, em Lages s/c.

LOCATÁRIO: LUCILA JAMILLE MELO MACIEL, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o nº 050.788.352-70, RG. nº , residente e domiciliada na rua: Dos Mirandas, 343, Bairro: Inamar, em Diadema SP.

IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO:

O presente contrato versa sobre a locação residencial do imóvel (quintete) localizado à Rua Paulo Alves de Liz, 588. Bairro Gethal, Lages - SC.

VALOR DO ALUGUEL

Aluguel mensal R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), reajustado de acordo com a lei. Incluindo no preço do aluguel as taxas de luz, água e internet, IPTU fica por conta do locador. O pagamento do aluguel deve ser efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês.

PRAZO DESTA LOCAÇÃO

Período de 01 (1 ano).

Início: 01/03/2026

Término: 01/03/2027

CONDIÇÕES CONTRATUAIS

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pela Lei nº **8.245/91** e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

Cláusula 1ª- O prazo desta locação é o constante no início deste contrato. No término indicado, o Locatário se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, 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.

Parágrafo único – Caso o Locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará – enquanto estiver na posse do mesmo – o aluguel mensal reajustado, mais os encargos previstos na Cláusula Décima-Primeira, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

Cláusula 2ª- A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o Locatário em mora, independentemente de qualquer Notificação, interpelação ou aviso extrajudicial.

Cláusula 3ª- Todas as benfeitorias, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis bem como: Pia com balcão, fogareiro a gás, Botijão de gás (vazio), geladeira, 03 armários, guarda roupas, Cama de Casal, Lâmpadas, Lustre, Chuveiro, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha o Locatário direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do Locador.

Parágrafo único – Quando do término da locação, o Locatário restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o Locador estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do Locatário a importância gasta, como encargos de locação.

Cláusula 4ª- É expressamente vedado ao Locatário sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso da finalidade do previsto neste contrato, sem prévia anuência por escrito do Locador.

Cláusula 5ª- Fica o Locador, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente.

Cláusula 6ª- O Locatário se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

Cláusula 7ª- Se o Locador admitir, em benefício do Locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou 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 **Artigo 838, I** do Código Civil Brasileiro por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberdade ao Locador.

Cláusula 8ª- Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em Processo Executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na Cláusula Décima-Primeira, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% de honorários advocatícios.

Cláusula 9ª- Fica estipulada a multa de 2 (dois) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

Cláusula 10ª- O Contrato do imóvel, poderá ocorrer a prorrogação desta locação por mais 01 (1 ano), e assim sucessivamente conforme acordo locador e locatário, o aluguel mensal será reajustado de acordo com os índices permitidos pela legislação em vigor à época da prorrogação.

Cláusula 11ª- Os aluguéis que não forem pagos nas datas dos seus respectivos vencimentos, ou seja, no dia 10 de cada mês, sofrerão um acréscimo de 10% sobre o seu valor.

Cláusula 12ª- fica acordado pelo locador e locatário que não pode ter nenhum tipo de Som, ou quaisquer tipos de baderna no interior ou até mesmo fora da quitinete.

Parágrafo único – No primeiro mês o locador utilizara de um quarto na mesma casa do locador sendo assim respeitando horários e organizando tudo que for utilizado cozinha, banheiro e quarto sendo responsável única e exclusivamente por sua comida e materiais de uso próprio. No mês de Abril o locatário ira para seu local de moradia (quitinete), entregando o quarto no mesmo estado em que recebeu.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato de Locação, as partes por si, seus herdeiros e sucessores, assinam este instrumento nas suas 2 (duas) vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo

Lages, 01 de Março de 2025.

LOCADOR

LUCILENE MELO MACIEL

LOCATARIO AVALISTA

Testemunha

CPF:387.576212-68