

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO

LOCADOR: CLÓVIS MIGUEL MASSIGNANI, brasileiro, casado, Servidor Público Federal, inscrito no CPF sob nº 708.034.049-72, residente e domiciliado na Rua Voluntários da Pátria, n. 35-D, Bairro Universitário, na cidade de Chapecó-SC.

LOCATÁRIO: SEBASTIÃO PACANHAN NUNEZ, brasileiro, casado, Professor, inscrito no CPF sob nº 829.682.769-72, residente e domiciliado na Rua São Gerônimo, 813-D, Bairro Santa Maria, Chapecó, SC.

FIADORA: ELIANE SOARES SCHWEIGHOFER, brasileira, inscrita no CPF sob nº 049.296.029-12, residente e domiciliada na Rua Barcellos, 242, rua acima da praça, Bairro Forquilhas, São José, SC, CEP 88107-386, dá a presente outorga uxória como sendo fiadora do Locatário.

As partes acima descritas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, o qual regerá sob as cláusulas que a seguir estão dispostas:

CLÁUSULA 1ª: DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO, a casa em alvenaria com dois andares, garagem, piscina, e área construída de 155 m², localizada na Rua Ary de Carvalho Porto, 648-D, Bairro Universitário, na cidade de Chapecó-SC, CEP 89812-188, de sua propriedade, com matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Chapecó sob o nº 51.305, e inscrição na prefeitura sob o nº 47842, quadra 2060, lote 4, de propriedade do locador.

Parágrafo único: A casa será locada com os balcões nos três banheiros e cozinha.

CLÁUSULA 2ª: DO PRAZO

O presente contrato de locação é firmado por prazo determinado de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de entrada do LOCATÁRIO em 26/05/2024, e terminar em 25/05/2027, podendo ser prorrogado por igual tempo mediante aviso prévio e aditivo contratual assinado entre as partes, sendo que as garantias da locação se estenderão até a efetiva devolução do imóvel, independentemente de notificação ou aviso.

§1º: Se o LOCATÁRIO, utilizando-se da faculdade que lhe confere o art. 4º da Lei nº 8.245/91, optar por devolver o imóvel locado antes de decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará ao LOCADOR, multa compensatória conforme previsão contratual estipulada no caput da cláusula 13ª.

§2º: Durante o prazo estipulado no caput, o LOCADOR não poderá sem aviso prévio requerer a desocupação do imóvel, sendo que se o fizerem antes de prazo, deverão arcar com a multa prevista na cláusula 13ª, salvo quando motivada por denúncia cheia prevista na legislação, ou por situação prevista em contrato, em especial as tipificadas no parágrafo primeiro da cláusula 13ª.

§3º: Após o término do prazo estipulado no caput, ocorrendo silêncio das partes, o presente contrato se renovará automaticamente por prazo indeterminado.

§4º: No caso do contrato se tornar por prazo indeterminado, o imóvel poderá ser retomado pelo LOCADOR a qualquer tempo, e sem aplicação de multa, desde que notificado por escrito o LOCATÁRIO com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, tendo o LOCATÁRIO igual prazo para desocupar o imóvel, a contar da data da notificação do LOCADOR.

§5º: A partir da renovação por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO também terá o direito de devolver o imóvel ao LOCADOR a qualquer tempo, sem incidência de multa, bastando que notifique por escrito o LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que, após o recebimento da notificação, o LOCADOR terá o prazo de 5 (cinco) dias para efetuar a vistoria do imóvel.

§6º: Fica estipulado ainda, que após a notificação de quaisquer das partes para rescisão do presente contrato, o LOCATÁRIO deverá pagar aluguel proporcional aos dias em que permaneceu no imóvel, incluindo o mês da notificação do LOCADOR ou do próprio LOCATÁRIO.

§7º: Fica convencionado entre as partes de que mesmo quando ocorrer o pagamento do aluguel de forma antecipada, quando da rescisão do contrato, deverá ser pago pelo período proporcional utilizado do último mês do aluguel, ou no caso de utilização por mês cheio (30/31 dias), será pago um mês de aluguel normal ao final da relação.

§8º: Sendo necessário a contratação de advogado para cobrar eventuais valores em aberto deixados pelo LOCATÁRIO, será acrescido do montante devido e corrigido e atualizado, o valor correspondente a 20% sobre o total devido, a título de honorários advocatícios.

CLÁUSULA 3ª: DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor do aluguel é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), com vencimento para todo dia 10 de cada mês, sendo pago o primeiro mês de aluguel antecipado, já quando da entrada do locatário no imóvel, ou seja, no dia 26/05/2024.

§1º: O aluguel deverá ser pago em moeda corrente nacional, sendo vedado qualquer outro tipo de pagamento, como permutas e pagamento in natura.

§2º: A forma de pagamento será em regra, via depósito bancário ou PIX, a serem realizados em conta bancária ou chave PIX a ser indicada pelo LOCADOR.



CLÁUSULA 4ª: DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel sofrerá alterações anuais com base na variação do índice geral de preços (IGP-FGV), ou na falta deste, por outro índice que venha a substituí-lo, sendo que na falta de qualquer outro indexador de preços, aplicar-se-á o que o LOCADOR entender como mais vantajoso.

Parágrafo único: O reajuste do aluguel considerará o valor previsto no caput da cláusula 3ª.

CLÁUSULA 5ª: DO EXCLUSIVO USO PARA MORADIA

O imóvel locado destina-se exclusivamente para moradia do LOCATÁRIO.

Parágrafo único: É vedado ao LOCATÁRIO destinar o imóvel para exploração do comércio, seja de qualquer origem ou forma, sob pena de rescisão contratual e aplicação de multa penal equivalente a três meses de aluguel acrescidos em 50%, sem prejuízo de perdas e danos, e demais encargos advocatícios e judiciais.

CLÁUSULA 6ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR nos termos da Lei nº 8.245/91 ficará obrigado a entregar o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, como já fora observado pelas partes com vistoria feita no mesmo.

§1º: O LOCADOR deve garantir durante a duração do contrato, o uso pacífico do imóvel locado.

§2º: Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado dos pagamentos dos alugueres.

§3º: Em caso de impossibilidade do uso do imóvel em decorrência de vícios e danos ocasionados em momento ANTERIOR ao da data de locação, é de responsabilidade do LOCADOR a prestar reparação dos eventuais danos, desde que comprovados que eram danos preexistentes a data de locação, sob pena de ficar em responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 7ª: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO deverá pagar pontualmente o aluguel, sob pena de incorrer nas sanções previstas neste contrato.

§1º: Obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo-o em perfeito estado, incluindo os móveis e as instalações elétricas e hidráulicas, devendo restituir o bem no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

§2º: Observar o sossego alheio, evitando ao máximo perturbações aos demais moradores da vizinhança, sob pena de aplicação de multa por perturbação no valor equivalente a 10% do valor estipulado a título de aluguel.

§3º: Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, móveis, ou nas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.

§4º: Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sob pena de multa de um mês de aluguel acrescido de, além da obrigação em reparar as eventuais mudanças ao estado anterior.

§5º: Providenciar as alterações cadastrais nas contas de água e energia, que deverão, no prazo de até 30 (trinta) dias serem alteradas para o nome do LOCATÁRIO, sob pena de multa equivalente a um mês de aluguel enquanto perdurar a situação, podendo a falta de alteração do cadastro ensejar na rescisão contratual por meio de denúncia cheia.

§6º: Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por pessoa por eles indicada, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como permitir que a casa seja visitada ou vistoriada por terceiros, em caso de venda do imóvel, desde que antes combinado dia e hora.

§7º: Efetuar o pagamento de água, luz, gás, internet, IPTU, e demais encargos.

§8º: Fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar seguro, com as coberturas de dano elétrico, incêndio e vendaval, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após o ingresso no imóvel, sob pena de rescisão contratual e aplicação de multa equivalente a 30% do valor total da locação.

§9º: Da mesma forma o LOCATÁRIO ficará responsabilizado objetivamente (independentemente de culpa) por quaisquer danos oriundos de incêndio, vendaval, ou perca total ou parcial do imóvel, pelo período em que não contratou o referido seguro, sendo que em demais situações de percas ou danos, no tempo em que já tenha efetuado a contratação de seguro, será apurada a sua culpa e responsabilidade sobre o dano ocasionado.

§10º: O LOCATÁRIO fica obrigado a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

CLÁUSULA 8ª: DA SUBLOCAÇÃO OU CESSÃO DO ALUGUEL

O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão contratual e vencimento antecipatório dos alugueres, sem prejuízo de multa penal de 20% sobre o valor total devido, e honorários advocatícios de 20%.

CLÁUSULA 9ª: DAS BENFEITORIAS



Toda e qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel locado, deverá de imediato ser submetida à expressa autorização por escrito do LOCADOR.

§1º: Serão indenizáveis as benfeitorias necessárias, desde que realizadas com o consentimento do LOCADOR.

§2º: As benfeitorias úteis que não sejam possíveis a remoção do imóvel, ficarão no bem sem qualquer indenização por parte do LOCADOR, podendo serem removidas desde que não acarretem em prejuízos ou danos ao imóvel, sendo que ocorrendo a remoção, deverá o LOCATÁRIO restabelecer o imóvel no estado em que se encontrava antes da instalação da referida benfeitoria.

§3º: As benfeitorias voluntárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO quando findada a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, sob pena de pagamento de indenização equivalente aos danos ocasionados.

§4º: Qualquer benfeitoria voluntária que for instalada no imóvel e não puder ser removida sem ocasionar dano ao imóvel, dará o direito ao LOCADOR em decidirem pela permanência da benfeitoria no imóvel sem indenização, ou pela retirada da mesma, e o pagamento do LOCATÁRIO pela reparação dos eventuais danos que tal benfeitoria possa ocasionar ao imóvel, ou pela reparação no status ad quo do imóvel.

CLÁUSULA 10ª: DAS CONDIÇÕES E DA ENTREGA DO IMÓVEL

O imóvel locado se encontra em bom estado de conservação, conforme atestam as partes na assinatura do presente contrato, na qual a LOCADORA e a LOCATÁRIA declaram para todos os fins de direito expressarem a verdade.

CLÁUSULA 11ª: DO NÃO PAGAMENTO DO ALUGUEL

No caso de não pagamento do aluguel no prazo ajustado, implicará em multa penal de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, mais juros de 2% (dois por cento) ao mês e correção monetária calculada pela tabela do índice INPC, e na falta deste, outro índice que venha garantir a atualização do débito.

CLÁUSULA 12ª: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais seja, pintado com tinta acrílica na cor branco gelo, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em boas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, sob pena de indenização ao LOCADOR no valor equivalente aos danos ocasionados, ou pelas custas da reparação necessárias, que deverá ser demonstrada através de comprovante de pagamento e nota fiscal ou recibo emitido por prestador de serviços.

CLÁUSULA 13ª: DA RESCISÃO

Após o cumprimento de 12 (doze) meses de locação, o LOCATÁRIO poderá rescindir o presente contrato, mediante aviso prévio, por escrito, de 30 (trinta) dias. Antes dos 12 (doze) meses, o LOCATÁRIO, por sua vez, poderá desocupá-lo mediante o pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses o valor do aluguel vigente na data da rescisão.

O PROPRIETÁRIO somente poderá retomar o imóvel antes dos 36 (trinta e seis) meses nos casos previstos em lei (§ 1º), sob pena de pagamento de multa equivalente a 3 (três) meses o valor do aluguel vigente na data da rescisão.

§1º: A rescisão do presente contrato antes do prazo determinado, só não haverá incidência de multa, se configurada a justa causa prevista na Lei nº 8.245/91, que se caracterizará também: a) quando do não pagamento do aluguel no prazo estipulado como data de pagamento; b) quando o LOCATÁRIO deixar de cumprir qualquer obrigação prevista neste contrato; c) quando o LOCATÁRIO deixar de transferir as contas de água e luz, internet e telefone para o seu nome; d) quando o LOCATÁRIO depredar o imóvel, ou realizar qualquer modificação sem prévia autorização do LOCADOR; e) quando o LOCADOR optar por utilizar o imóvel para si, ou de seus filhos; f) quando do atraso ou não pagamento do aluguel, ainda que se dê por meio de meses alternados ou sucessivos. Em todas estas hipóteses, serão consideradas como motivadoras de denúncia cheia possibilitando a rescisão do contrato de locação antes do prazo ajustado no caput da cláusula 2ª, não havendo ensejo de qualquer tipo de multa para o LOCADOR.

§2º: Em caso de morte do LOCATÁRIO ou do LOCADOR, fica desde já, sub-rogado nos direitos e nos deveres expressos neste contrato sucessivamente todos os herdeiros necessários e as pessoas que viviam em sua dependência econômica.

§3º: Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado ou de sinistro que o torne inabitável, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, independente de quaisquer indenizações das partes, exceto naqueles sinistros em que o LOCATÁRIO tiver dado causa ou concorrido para o a cometimento do mesmo.

CLÁUSULA 14ª: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente contrato é regido pela Lei nº 8.245/91, e no que couber, pelas disposições do Código Civil.



§1º: Se porventura o imóvel locado for adquirido por terceiros, estes deverão respeitar e cumprir todas as cláusulas deste instrumento particular até o término do prazo de duração do mesmo.

§2º: Fica claro e estabelecido que:

a) Os recibos entregues pelo LOCADOR ao pagamento do aluguel, apenas valem para os meses em que se referem, e não provam os pagamentos dos meses anteriores ou posteriores, nem dão qualquer tipo de quitação ou de majorações e demais encargos que não tenham sido cobrados na época estipulada no recibo.

b) Salvo declaração escrita pelo LOCADOR, qualquer tolerância ou concessão feita não implicará em novação contratual, ou em renúncia de direito ou em alteração contratual, se tratando de mera liberalidade dos mesmos.

CLÁUSULA 15ª: DA FIANÇA

A Fiadora fica responsabilizada na integralidade e conjuntamente do LOCATÁRIO pela plena quitação dos alugueres e demais encargos oriundos do presente contrato, sendo que na falta de qualquer pagamento, e na realização da execução poderá o LOCADOR executá-los conjuntamente no polo passivo.

§1º: A ausência da Fiadora ou do LOCATÁRIO do polo passivo de eventual execução ou ação de cobrança e despejo, não acarretará em nulidade ou impossibilidade de cobrança na via judicial, haja vista a solidariedade de obrigações existentes entre as partes.

§2º: Em caso de falecimento, solvência ou falência da FIADORA, ensejará ao LOCATÁRIO obrigação em comunicar o LOCADOR, a fim de que seja realizada a substituição do fiador convaléscente, sob pena de possibilidade de rescisão contratual por justa causa, sem prejuízo a cobrança das multas previstas na cláusula 13ª.

CLÁUSULA 16ª: DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca da cidade de Chapecó-SC, para dirimir qualquer questão relativa ao presente contrato.

E assim, por estarem justos e contratados, as partes e testemunhas assinam este instrumento particular, em duas vias e de igual valor e teor.

Chapecó-SC, 22 de maio de 2024.

LOCADOR

CLÓVIS MIGUEL MASSIGNANI
CPF 708.034.649-72

LOCATÁRIO

SEBASTIÃO PACANHAN NUNEZ
CPF 829.682.769-72

FIADORA

ELIANE SOARES SCHWEIGHOFER
CPF 049.296.029-12

TESTEMUNHA 01:

Rúbrica

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA 02:

Rúbrica

Nome:

CPF:

