

## CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

**LOCADOR:** o Sr. PEDRO BATISTA FERREIRA, brasileiro, casado, aposentado, com CPF n. 292.506.259-87 RG n. 934182, residente e domiciliado na Rua Vice-Prefeito Luiz Carlos Garcia, 463, Bairro Costa e Silva, CEP 89.219-370, Joinville-SC.

**LOCATÁRIO:** Maurício Nascimento Cunha, brasileiro, solteiro, Estudante, RG nº 2777918-1, inscrito no CPF nº 022.923.802-50, residente e domiciliado nesta cidade de Joinville – SC.

**FIADOR:** Diana Princi Silva do Nascimento brasileira, Solteira, RG nº 1445440.8, inscrito no CPF nº 738.199.482.87.

**IMÓVEL:** Um apartamento de aproximadamente 45m<sup>2</sup>, nº 203, dois quartos, sala e cozinha integrado, banheiro, sem garagem coberta, localizado na Rua dos Universitários, n. 31, Bairro Jardim Sophia, Joinville – SC, CEP – 89.223-390.

**FINALIDADE:** Residencial.

**ALUGUEL MENSAL:** O aluguel mensal inicial neste ato livremente ajustado é de R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta reais) a serem pagos pontualmente até dia 05(cinco) de cada mês vencido em depósito em conta do Banco Bradesco em nome de Pedro Batista Ferreira e Maria Arlete Ferreira Ag: 2232-2 C.C: 5326-0, ou diretamente com o LOCADOR.

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, que se rege pela Lei nr. 9.245/91 e pelo disposto no Código Civil Brasileiro, na melhor forma de direito, constituído ato jurídico perfeito, as partes acima nomeadas, qualificadas e no final assinada, tem entre si, por justa e avençada a locação de um imóvel residencial nos termos e condições das cláusulas a seguir estipuladas que LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR, aceitam e outorgam, a saber:

### Cláusula 1 - PRAZO DE LOCAÇÃO:

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando no dia 05 (cinco) De novembro de 2023, terminando dia 05 (cinco) De novembro de 2024, podendo ser renovável para prazo indeterminado, caso as partes não se manifestem; ou rescindido antes do vencimento, por acordo entre as partes; ou com aviso prévio de 30 (trinta dias).

### Cláusula 2 - PERIODICIDADE E ÍNDICE:

**Parágrafo 1:** O aluguel inicialmente avençado será reajustado anualmente pelo IGP-M (FGV). Na hipótese de extinção do índice citado, prevalecerá o estabelecido pelo Governo Federal, que reflita a desvalorização da moeda.

**Parágrafo 2:** A periodicidade acima passará a ser independentemente de qualquer notificação, a menor quando a Lei ou ato oficial o permitir. Entretanto, se houver inflação significativa em Real, e



se as partes, **LOCADOR**, **LOCATÁRIO** e **FIADOR**, expressamente concordarem ter ocorrido situação imprevisível, se comprometem a rever a periodicidade dos reajustes, de forma a preservar o equilíbrio econômico e financeiro da locação.

**Parágrafo 3:** Os reajustes se farão independentemente de qualquer notificação ou interpelação, prevalecendo referidos reajustes até efetiva devolução do imóvel.

**Parágrafo 4:** Fica pactuado que o **LOCATÁRIO** efetuará o pagamento antecipado do primeiro aluguel, no ato da assinatura do presente contrato.

**Parágrafo 5:** A critério exclusivo do **LOCADOR**, poderá ser alterada a forma ou local de pagamento, desde que, necessariamente, o **LOCATÁRIO**, seja comunicado, por escrito, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento.

**Parágrafo 6:** Fica estabelecido, com expressa concordância do **LOCATÁRIO**, que os pagamentos dos aluguéis, a vencer ou vencidos, somente se efetuarão diretamente com o **LOCADOR**.

### **Cláusula 3: - IMPOSTOS, TAXAS e OUTROS**

**Parágrafo 1:** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, TLL e taxa de lixo, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade de pagamento do **LOCADOR**, valor este, arrecadado dos locatários conforme parágrafo 3 seguintes.

**Parágrafo 2:** O **LOCATÁRIO** (a) se obriga a pagar juntamente com o aluguel referente o consumo de água, e demais impostos que incidam sobre o Imóvel. A energia fica por conta do Locatário.

**Parágrafo 3:** O valor do aluguel de R\$ 950,00 corresponde a uma pessoa, caso queira colocar mais um morador o valor será de R\$ 200,00 a mais.

### **Cláusula 4: ATRASO NO PAGAMENTO**

Os aluguéis e demais encargos em atraso, constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, serão acrescidos, a partir do dia seguinte ao vencimento, de multa de 10% (dez por cento), atualização monetária "pró rata-dia", juros e mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários advocatícios à base de 10% (dez por cento) se na fase amigável e de 20% (vinte por cento), na fase judicial, sobre o débito total apurado.

### **Cláusula 5: COBRANÇA JUDICIAL**

A falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos, nas épocas devidas, por si só, constituirá o LOCATÁRIO em mora ficando facultado ao LOCADOR o direito de promover a competente Ação de Despejo por falta de pagamento cumulado com AÇÃO DE COBRANÇA, contra o LOCATÁRIO e FIADOR. Nesse caso, sendo pedido acolhido, a execução dos valores devidos se procederá, independentemente da desocupação do imóvel.

#### **Cláusula 6: BENFEITORIAS OU MODIFICAÇÕES NO IMÓVEL.**

**Parágrafo Único:** Todas as benfeitorias voluptuárias que o LOCATÁRIO realizar no imóvel, obedecerá ao disposto no Artigo 36 da Lei n. 8.245/91.

#### **Cláusula 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.**

O LOCATÁRIO, sob pena de infração contratual, obriga-se:

- a) Manter o imóvel locado e seus pertences em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros, piso, azulejos e pintura, fato que é comprovado pelo LOCATÁRIO e o seu FIADOR, nos termos do Relatório de Vistoria.
- b) Não transferir este contrato, não sublocar nem ceder ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, o imóvel locado, sem o consentimento por escrito do LOCADOR.
- c) O LOCATÁRIO fica ciente que, em hipótese alguma, poderá realizar festas na área interna ou externa do apartamento, por se tratar de local locado para estudantes, evitando assim, incômodo aos mesmos.
- d) O LOCATÁRIO fica ciente que, em hipótese alguma, poderá trazer animais de estimação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A não observância por parte do LOCATÁRIO, das obrigações estipuladas em quaisquer das alíneas desta cláusula, significa cometimento de infração contratual, não se presumindo, por outro lado, concordância do LOCADOR à infração, a simples demora em propor ação de despejo ou qualquer outra que lhe assista.

#### **CLÁUSULA 8: VISTORIA**

Caso o LOCATÁRIO discorde de qualquer informação constante no Relatório de Vistoria, fica obrigado a dar conhecimento por escrito, ao LOCADOR, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a assinatura deste contrato, dos defeitos, eventualmente encontrados, ficando sem qualquer validade a reclamação formulada depois do referido prazo.

Parágrafo Único: Fica o LOCADOR por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar eventualmente o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que marque com o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 3 (três) dias, data e hora estipulados.

#### CLÁUSULA 9: MULTA CONTRATUAL

Fica pactuada a multa equivalente a 03 (Tres) alugueis vigentes à época da inflação, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer itens deste contrato, ressalvada a parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, ficando claro que o pagamento desta multa, não exime o pagamento dos alugueres atrasados e despesas normais da locação.

#### Cláusula 10: DA FIANÇA

Parágrafo 1.: O FIADOR concorda expressamente que em caso deste contrato ser prorrogado após o término, sem previsão do tempo de duração, a fiança será estendida automaticamente sem necessidade de qualquer comunicação, permanecendo a responsabilidade por todas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, que somente cessará com a entrega das chaves do imóvel ao LOCADOR.

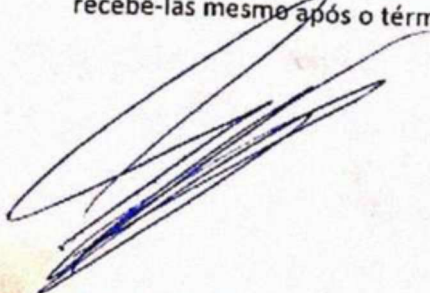
Parágrafo 2.: Não se considera moratória, no sentido legal da expressão, a tolerância com que o LOCADOR suportar os atrasos do LOCATÁRIO no cumprimento das obrigações, não sendo, portanto, invocável pelo FIADOR destacado, disposto no artigo 838, Lei I e II do Código Civil.

Parágrafo 3.: A responsabilidade do FIADOR estende-se a todas as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, ou seja, majorações legais, judicial e amigável do aluguel, aos encargos da locação, as multas, custas judiciais e honorários advocatícios.

#### Cláusula 11: CITAÇÕES/NOTIFICAÇÕES

O LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR, expressamente compactuam e autorizam que citações, intimações ou notificações, far-se-ão mediante correspondência com aviso ou protocolo, ficando esclarecido que o recebimento comprovado da correspondência implica no conhecimento do conteúdo da mesma.

Parágrafo Único: Independente da forma como as citações, intimações e notificações serão feitas, LOCATÁRIO e FIADOR nomeiam-se, outorgam-se, mutuamente, mandatária com poderes para recebê-las mesmo após o término do prazo contratual e até a entrega efetiva do imóvel locado.



## Cláusula 12: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

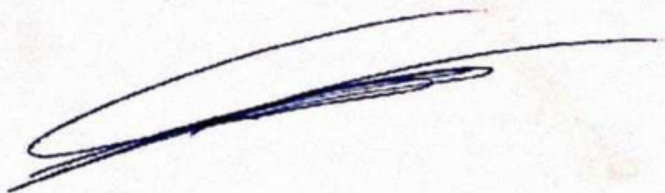
Para a restituição do imóvel procedesse-a da seguinte forma:

- a) O **LOCATÁRIO** comunicará ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias a sua intenção de restituir o imóvel;
- b) Até 05 (cinco) dias antes de efetiva mudança o **LOCATÁRIO** agendará com o **LOCADOR**, por escrito dia e hora para a realização conjunta da vistoria.
- c) Caso sejam constatados estragos, o **LOCADOR** solicitará ao **LOCATÁRIO**, que faça os reparos necessários ou reembolsos ao **LOCADOR** das despesas a serem efetuadas.
- d) O **LOCATÁRIO** deverá efetuar, ainda, o acerto final de quaisquer débitos por ventura existentes, inclusive multa contratual se houver e pagamentos de taxas.
- e) Nas hipóteses previstas nas letras "c" e "d" acima, havendo a solução amigável o **LOCADOR** receberá as chaves e será efetivada a rescisão contratual.
- f) Na impossibilidade de solução amigável dos casos previstos nas letras "c" e "d" acima, poderá o **LOCADOR** a seu exclusivo critério receber as chaves, com ressalvas, promovendo ações que julgar convenientes para receber o que lhe é devido.
- g) Caso seja necessária pintura no interior do imóvel, a mesma será que ser feita com tinta de primeira qualidade como Schering Willians, tanto em portas, janelas e paredes. Pintura essa realizada pelo **LOCADOR** e paga pelo **LOCATÁRIO**.
- h) O **LOCATÁRIO** deverá pagar uma taxa no valor de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) referente a taxa de limpeza quando rescindir o contrato.

Parágrafo Único: Nas hipóteses das letras "c" e "d" acima, enquanto não forem recebidas as chaves, inclusive em caso de consignação judicial da mesma, correção por conta do **LOCATÁRIO** todos os alugueres e demais encargos, até solução efetiva do impasse e consequente entrega das chaves ao **LOCADOR**.

## Cláusula 13: FORO

Fica eleito o foro da comarca de Joinville – SC, sendo vedado qualquer outro, mesmo que seja favorável a uma ou ambas as partes, como único competente para dirimir todas as dúvidas ou



questões oriundas deste contrato, arcando a parte que for julgada vencida, com o pagamento das custas e honorários advocatícios.

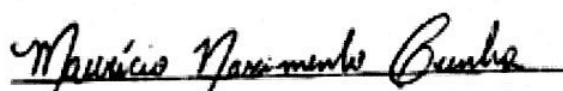
E, por estarem justas e contratadas, declaram as partes expressamente que, tendo lido de maneira atenta às cláusulas e condições aqui impressas, estando de pleno acordo, em todos os seus termos, assinam este instrumento nas suas 02 (duas) vias para um só efeito.

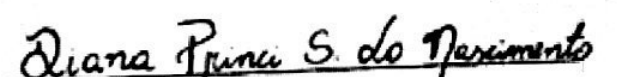
Joinville, 06 de novembro de 2023.



  
LOCADOR: PEDRO BATISTA FERREIRA



  
LOCATÁRIO: Mauricio Nascimento Cunha

  
FIADOR (A): Diana Princi Silva do Nascimento