

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL MOBILIADO

LOCADOR (A):

FABIANA NUNES BORINELLI, brasileiro, casada, consultora, inscrito no CPF sob nº 003.672.559-52, Carteira de Identidade nº 3203214SSP/SC, domiciliada e residente na Rua São Brás, nº 178, Bairro São Francisco de Assis, na cidade de Camboriú/SC, CEP 88340-610.

LOCATÁRIO(A):

ALVARO ALVES FERREIRA, brasileira, solteiro, inscrito no CPF sob nº 116.948.376-37 e Carteira de Identidade nº 17530641 natural de Malacacheta – MG, trabalha na UDESC.

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel residencial, abaixo caracterizado, os signatários deste instrumento, acima qualificados, tem entre si justo e acertado o presente Contrato de Locação, nos termos da Lei nº 8.245/91, mediante as Cláusulas e Condições a seguir estipuladas e aceitas.

Cláusula 1ª - OBJETO DA LOCAÇÃO

O presente tem como objeto a locação do **Apartamento nº. 01, do Residencial Catarina**, MOBILIADO, com 01 vaga de estacionamento rotativo para moto, situado na Rua São Brás, nº 180, Bairro São Francisco de Assis, na cidade de Camboriú/SC, em perfeito estado de conservação, livre de ônus ou qualquer dívida.

Cláusula 2ª – PRAZO DA LOCAÇÃO

PRAZO: 12 (doze meses), com início em **25/04/2025** e término na data de **25/04/2026**, data que o LOCATÁRIO, caso não haja renovação expressa, se obriga a restituir o imóvel ora locado completamente desocupado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação tal como ora receberam, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial de acordo com a Lei nº 8245/91.

§ 1º - A locação somente será considerada rescindida após a total desocupação do imóvel, com a entrega das chaves feita diretamente ao LOCADOR, mediante recibo. Em caso de abandono das chaves em outro lugar, ou entrega a pessoa diversa do LOCADOR, o presente contrato não será considerado rescindido, prevalecendo, para o LOCATÁRIO, as obrigações contratuais.

§ 2º - O presente contrato poderá eventualmente ser renovado pelo prazo, preço e condições que as partes na ocasião ajustarem desde que entrem em entendimento, por escrito, até 30 (trinta) dias antes do seu término.

§ 3º - Findo o prazo ajustado, se O LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantida as demais cláusulas e condições deste contrato, podendo, no entanto, o LOCADOR denunciar o contrato a qualquer tempo, concedendo à LOCATÁRIO o prazo de 30 dias para desocupação.

Cláusula 3ª- DO VALOR E PAGAMENTO DA LOCAÇÃO

Aluguel mensal: **R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)** pagáveis em moeda corrente nacional.

§ 1º - Na hipótese de atraso no pagamento de alugueis com seus respectivos encargos, fica a LOCATÁRIO sujeita ao acréscimo de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos da locação, pagamento de juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês, atualização financeira pró-rata-dia com base no índice que melhor espelhar a inflação havida, tudo calculado cumulativamente, bem como honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

§ 2º - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado dará o direito do LOCADOR rescindir o presente contrato, independente de qualquer aviso ou notificação, ocasião em que ficará o LOCATÁRIO em mora, autorizando o LOCADOR a promover a competente Ação de Despejo.

§ 3º - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito quanto à modificação da data de pagamento, constituindo mera tolerância da parte do LOCADOR em exercer seu direito.

Cláusula 4ª – DA DATA E LOCAL DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS

O LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel mensal pontualmente até o **dia 10 de cada mês**, diretamente ao LOCADOR ou mediante depósito ou Pix na conta bancária a ser indicada pelo mesmo.

§ 1º - O LOCATÁRIO não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos, sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

Cláusula 5ª - DAS DESPESAS, TAXAS E IMPOSTOS

Fica ajustado que a LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento das taxas de energia elétrica, sendo a data de pagamento a indicada na **cláusula 4ª** deste instrumento.

§ 1º - Em caso de incêndio ou acidente que exija a reconstrução do imóvel, fica rescindido este contrato independentemente de multa contratual, restando à responsabilidade do LOCATÁRIO se o fato lhes for imputável.

Cláusula 6ª- DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Fica expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado, única e exclusivamente para fim residencial, não sendo permitido a presença de mais de 2 (duas) pessoas no imóvel. Não será permitida a transferência deste contrato no todo ou em parte, a sublocação ou o empréstimo, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

§ 1º - O LOCATÁRIO será responsável por todos os atos que praticar e por quaisquer multas que derem causa por desrespeito a qualquer lei, dispositivo, regulamento ou convenção condominial.

Cláusula 7ª- DA CONSERVAÇÃO

Declara O LOCATÁRIO ter recebido o imóvel em perfeitas condições de uso em toda sua extensão e dependências, sendo que se obrigam a mantê-lo nas mesmas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente as instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, vidros e pintura. O imóvel encontra-se MOBILIADO (móveis), conforme vistoria .

§ 1º - Todos os estragos, danos, irregularidades e imperfeições que forem constatadas no imóvel após a entrega das respectivas chaves, deverão ser corrigidos pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 8ª - DA MULTA CONTRATUAL E DAS INDENIZAÇÕES

Se alguma das partes, usando a faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245/91, devolver ou solicitar o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 2ª deste Contrato, a multa compensatória será de 01 (UMA) vezes o valor mensal da locação cobrada, proporcional ao tempo restante do contrato.

§ 1º - O LOCATÁRIO poderá, desde que não tenham infringido qualquer cláusula deste contrato, desocupar o imóvel, desde que tenham cumprido os 12 (doze) meses de locação e mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias. Neste caso não haverá cobrança de multa.

§ 2º - O LOCATÁRIO deverá obedecer às normas que regem a vida em condomínio, bem como o regulamento interno pré fixado na área comum e dentro do apartamento, ficando, desde já, ciente de que ocorrendo qualquer descumprimento das normas estabelecidas, assumem toda e qualquer responsabilidade por eventuais danos e prejuízos, respondendo, inclusive, por multas que

eventualmente venham a ser infligidas contra a unidade locada, em razão do descumprimento do Regimento Interno por parte dos ocupantes.

Cláusula 9ª – DO ABANDONO DO IMÓVEL

A desocupação e o abandono do imóvel por prazo superior a 30(trinta) dias sem a entrega das chaves ao **LOCADOR** caracterizará infração contratual, facultando ao **LOCADOR** retomar o imóvel com imissão de posse imediata.

Cláusula 10ª– DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Quando findo ou rescindido o contrato, a LOCATÁRIA deverá entregar o imóvel (paredes e teto) na mesma cor, com instalações elétricas e hidráulicas, ferragens, pisos, aberturas em pleno funcionamento e no ato da entrega das chaves, limpo e com todos os tributos e despesas comprovadamente pagas, caso contrário ficará facultado ao LOCADOR não recebê-lo.

§ 1º - Na oportunidade da desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO obriga-se a efetivar os reparos constatados pelo relatório da vistoria que se procederá no imóvel, ficando responsável pelo aluguel nos dias que demorar a reposição do mesmo, na forma do caput da presente Cláusula.

Cláusula 11ª- DO REAJUSTE

O aluguel será reajustado anualmente, ou em tempo legal que venha a ser determinado pelo Governo, de acordo apenas com a variação positivado índice IGPM/FGV ou outro que venha a substituí-lo, vigente na ocasião, sob pena de sujeitar-se ao disposto artigo 575 do código civil brasileiro.

Cláusula 12ª – DO FORO

Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da Comarca de Camboriú, SC, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que se apresente.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Camboriú (SC), 25 de abril de 2025.



Documento assinado digitalmente

FABIANA NUNES BORINELLI

Data: 29/04/2025 10:41:10-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locador: FABIANA NUNES BORINELLI
CPF nº 003.672.559-52

Locatária: ALVARO ALVES FERREIRA
CPF nº 116.948.376-37