

## CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

São partes integrantes deste Contrato de Locação de Imóvel:

### 01 — DAS PARTES:

Como **LOCADORA**, assim doravante designada **JOÃO PEREIRA BARBOSA**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF: 155.488.999-53, residente e domiciliado na Rua: Jaci Ramos, n: 55, Bairro: São Vicente — Município de Itajaí/SC.

1.2. Como **LOCATÁRIO**, assim doravante designado, **FRANCIELE DA SILVA MACHADO**, portador da Cédula de Identidade RG n° **5344212** e inscrito no CPF n° **09138484927**, residente e domiciliado a rua **ARNALDO LUZ** n° **7000** Bairro: **INGLEZES FLORIANÓPOLIS** SC.

Entre os acima qualificados, fica ajustado o presente instrumento particular de Locação de Imóvel, sob as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### 02 — DO IMÓVEL

2.1. O imóvel objeto do presente contrato trata-se de um imóvel residencial, de dois quartos, sala e cozinha conjugada, área de serviços e banheiro, localizado na rua Arnaldo Luz, n: 07, Bairro: Praia dos Ingleses, Florianópolis - SC. **AP. 02**

2.2. A destinação do imóvel será para uso exclusivo de moradia, não podendo o locatário, sem a prévia e expressa anuência da locadora, dar-lhe outra destinação.

### 03-DO PRAZO DE VIGÊNCIA DESTE CONTRATO

3.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 01 (um) ano, contados de **15** de **DEZEMBRO** de 2019 a **15** de **DEZEMBRO** de 2020.

3.2. Findo o presente contrato sem que as partes, conjuntamente, tenha manifestado interesse em sua renovação, o LOCATÁRIO, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, estará obrigado a restituí-lo livre de pessoas, objetos, móveis e instalações, da mesma forma como recebeu. Assim caso nenhuma das partes se manifeste, fica o presente contrato

prorrogado automática e sucessivamente por mais 01 (um) ano, com os devidos reajustes conforme prevê a próxima cláusula.

3.3. Ocorrendo o interesse conjunto na sua renovação, as partes, de comum acordo, ajustarão novo valor ao aluguel, que será de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ficando este contrato automaticamente renovado, com a mesma vigência do prazo.

#### **04 – DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS**

4.1. O valor do aluguel mensal ajustado e aceito pelas partes é de R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais), será modificado conforme o ajuste do salário mínimo, todo dia 15 de cada mês a vencer.

4.2. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época desta celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passarão automaticamente a ser feita no menor prazo permitido pela lei posterior.

4.3. Se o LOCATÁRIO atrasar o pagamento do aluguel por 02 – (dois) meses sucessivos, fica a LOCADORA autorizada a considerar rescindido o presente contrato, constituindo-se em mora, independente de notificação prévia.

4.4. Além do aluguel ora ajustado, responderá a LOCATÁRIO pelo pagamento das taxas de consumo de energia elétrica e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, existentes ou que venham a serem criadas, inclusive suas majorações.

4.5. As partes deverão solicitar e exibir um ao outro, os avisos e recibos referentes às taxas acima mencionadas, bem como, quanto aos que já estiverem efetivamente pagos.

#### **05 – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

5.1. O LOCATÁRIO declara receber o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, para assim restituí-lo quando finda ou rescindida a presente locação, obrigando-se, ainda:

- a) Mantê-lo em perfeito estado de higiene e limpeza;
- b) Efetuar obras de reparos que se fizerem necessários à manutenção, exceto as que digam respeito a sua própria estrutura;
- c) Satisfazer às suas próprias expensas, sem direito a indenização ou retenção, toda e qualquer exigência dos poderes públicos a que der causa;

5.2. O LOCATÁRIO é expressamente vedado realizar quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, salvo expresse e prévio consentimento da LOCADORA. As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que úteis ou necessárias, à medida de sua realização, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe assista direito de retenção ou indenização ao final deste contrato.

5.3. Efetivadas quaisquer benfeitorias e/ou constatado qualquer dano ao imóvel poderá, a LOCADORA ao final do contrato, exigir a sua recomposição, respondendo o LOCATÁRIO pelo pagamento integral dos aluguéis devidos até que seja restituído no estado em que foi entregue, no início da locação.

5.4. Quando necessário serviço de manutenção, conservação e recuperação do imóvel, os materiais a serem empregados deverão ser da mesma qualidade dos existentes, cuja qualidade obterá informações junto a locadora.

## **06 - DA VISTORIA DO IMÓVEL**

6.1. O LOCATÁRIO, desde já, faculta a LOCADORA ou seu representante credenciado, vistoriar o imóvel sempre que assim julgar necessário, a fim de avaliar seu estado de conservação.

6.2. Constatado qualquer dano no imóvel, a LOCADORA, emitirá notificação ao LOCATÁRIO para que, no prazo de 15 (quinze) dias promova os reparos necessários, às suas exclusivas expensas, ficando convencionado, que o não atendimento à notificação, dará a LOCADORA o direito de mandar efetuar os reparos, cobrando do LOCATÁRIO o valor gasto.

6.3. O LOCATÁRIO, pretendendo promover a desocupação do imóvel quando finda ou rescindida a presente locação, obriga-se, com antecedência mínima de 30 - (trinta) dias, a comunicar sua decisão a LOCADORA ou a seu representante, possibilitando que seja realizada a vistoria final. Não eximindo o LOCATÁRIO da cláusula 10.1.

## **07 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

7.1 - O Locatário, nesta oportunidade, declara que recebeu o imóvel no estado e condições constantes da vistoria de entrada que acompanhou e assinou, e que passa a fazer parte integrante deste contrato, comprometendo-se por ocasião da restituição, a entregá-lo nas mesmas condições, promovendo os reparos que se fizerem necessários, constatados por ocasião da vistoria de entrega, sob pena de caracterizar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

7.2 - Eventual reclamação ou observação quanto ao estado do imóvel, somente será aceita, por escrito, até 10 (dez) dias após assinatura do presente instrumento.

## **08 - DA COBRANÇA**

8.1 - Nas cobranças judiciais ou extrajudiciais de aluguel e indenizações por danos, serão acrescidos, além dos juros, os quais convencionam as partes, o percentual de 2% (dois) por cento, custas judiciais e honorárias advocatícias fixadas em 20% (vinte) por cento sobre o valor dos débitos devidamente corrigidos.

## **09. - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

9.1. O uso ou consumo dos medidores de luz do imóvel, e outros que vierem a ser instalados à disposição da LOCATÁRIA, será de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, que deverá efetuar os pagamentos a quem de direito em seus respectivos vencimentos, inclusive, consumo não pago que vier vencer após a desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO autoriza desde já a transferência da conta de energia elétrica em seu nome, junto às Centrais Elétricas de Santa Catarina/CELESC.

9.2. Em caso de incêndio ou acidente que exija a reconstrução do imóvel, fica, este contrato, rescindido, independentemente de multa contratual, com a responsabilidade do LOCATÁRIO se o fato lhe for imputado, sendo certo também que, em caso de desapropriação do imóvel, a LOCAÇÃO será rescindida, não cabendo a LOCADORA compor quaisquer prejuízos eventualmente suportados pelo LOCATÁRIO.

9.3. Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para que se opere a rescisão deste contrato, salvo procedendo à vistoria judicial que resulte na impossibilidade do imóvel para os fins a que se destina.

9.4. É expressamente vedado ao LOCATÁRIO sublocar, ceder, emprestar, arrendar ou transferir a locação, no todo ou em parte, bem como, transferir o presente contrato a terceiros estranhos a esta contratação, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA, que se reserva no direito de negá-la, se não for de sua conveniência unilateral, promover barulho, de modo a causar incômodo a vizinhos, etc.

## **10. - DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES**

10.1. A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato pagará à outra, a título de multa o valor correspondente a três (03) aluguéis, vigente à época da infração, com a faculdade de a parte inocente considerar

rescindida a locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

10.2. O pagamento da multa fixada no item anterior, não eximirá o LOCATÁRIO de efetuar o pagamento dos alugueres e demais encargos previstos neste contrato, nem de ressarcir eventuais danos causados no imóvel.

## 11. - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. O presente contrato é regido pela Lei nº. 8.245/91 e correlatas.

11.2. A eventual prorrogação deste deverá ser expressa e abrangerá todas as obrigações neste constante, dentre outros aditivos ajustados entre as partes.

11.3. Fica eleito o foro desta comarca de Florianópolis -SC, por mais privilegiado que ora haja, para nele serem dirimidas eventuais divergências oriundas desta contratação, ficando as partes, desde já, autorizadas, quando necessário ato de notificação, intimação ou mesmo citação entre si, utilizar-se de correspondência com aviso de recebimento (AR), observado o endereço das partes.

E, por estarem assim justo e contratado, depois de lido e achado conforme, firmam, juntamente com duas testemunhas, o presente instrumento em 02 (duas) vias.

Florianópolis/SC, 15 de DEZEMBRO de 2019.

LOCADORA:

João J. Barbosa

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA(S):

\_\_\_\_\_