

CONTRATO DE LOCAÇÃO

NOME: **RONEI DAROSS**
ESTADO CIVIL: **CASADO**
PROFISSÃO: **COMERCIANTE**
CPF: **815.427.719-00**
NACIONALIDADE: **BRASILEIRO**
ENDEREÇO: **RUA TUIUTI, 1414**
CIDADE: **JOINVILLE – SC**

neste instrumento denominado **LOCADOR**, tem justo e contratado com:

NOME: **EDNA MARIA CARVALHO PRATO**
ESTADO CIVIL: **CASADA**
PROFISSÃO: **TÉCNICA EM ELETRÔNICA**
CPF: **583.133.542-91**
NACIONALIDADE: **BRASILEIRA**
CIDADE: **JOINVILLE – SC**

Aqui denominado **LOCATÁRIO**, dar-lhe, em locação, **UM APARTAMENTO, situado à RUA HAMBURGO, 43 – APTO 202, no BAIRRO BOA VISTA em Joinville, SC. Inscrição Imobiliária nº 13.21.20.69.1381.0004.**

mediante as cláusulas seguintes, as quais as partes contratantes se obrigam mutuamente:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O prazo de locação é de **24 (Vinte e quatro) meses**.
a iniciar em **01/03/2023**, com término em **28/02/2025**.

CLÁUSULA SEGUNDA:

O **LOCATÁRIO** destinará o imóvel unicamente para fins RESIDENCIAIS.

CLÁUSULA TERCEIRA:

O aluguel mensal será de **R\$ 930,00 (Novencentos e trinta reais)** para os primeiros 12 (doze) meses, sendo que após este período os valores serão corrigidos pelo IGPM/FGV, ou na falta deste pela variação do maior índice legal permitido, conforme a menor periodicidade permitida e deverá ser satisfeito até o **dia 10 (Dez)** de cada mês, diretamente com o LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além do aluguel convencionado, correrá por conta do **LOCATÁRIO**, somente as despesas com consumo de energia elétrica.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica estabelecido que o aluguel mensal e as parcelas previstas no parágrafo anterior deverão ser pagas até o dia 10º (Vigésimo) dia de cada mês, antecipadamente. Após esta data, incorrerá na multa de 5% (Cinco por cento) sobre o valor do aluguel mensal acrescido de correção monetária mais juros de 1% (hum por cento) ao mês até a data da sua efetiva quitação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Havendo atraso no pagamento do aluguel, Energia Elétrica, superiores a 15 (quinze) dias da data prevista para pagamento, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao registro do débito junto ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito).

CLÁUSULA QUARTA:

No caso de prorrogação da locação por determinação legal ou no caso de continuar o **LOCATÁRIO** na posse do imóvel locado após o término do prazo estabelecido na CLÁUSULA PRIMEIRA, a partir do dia seguinte ao vencido deste prazo, o aluguel mensal será sempre reajustado, nos mesmos períodos e na mesma proporção estabelecida na CLÁUSULA TERCEIRA deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA:

O **LOCATÁRIO** sempre que demonstrar a intenção de permanecer no imóvel locado, após o término do prazo estabelecido na CLÁUSULA PRIMEIRA deverá manifestar-se por escrito ao **LOCADOR** e/ou em um prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas antes do término do último dia do referido prazo, para que, em caso de concordância do **LOCADOR**, providencie na entrega de um novo contrato de locação com o novo prazo estabelecido.

CLÁUSULA SEXTA:

O **LOCATÁRIO** recebe juntamente com este contrato, o RELATÓRIO DE VISTORIA descrevendo o estado do imóvel quando da sua entrada no imóvel e se compromete uma vez findo o prazo estabelecido pela CLÁUSULA PRIMEIRA, restituir o objeto deste contrato, nas mesmas condições que o recebeu.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso em que o **LOCATÁRIO** não restitua o imóvel nas condições descritas no referido Relatório de Vistoria, poderá o **LOCADOR** recusar-se a receber as chaves do objeto deste contrato, cumprindo o **LOCATÁRIO** à promover os reparos exigidos, ficando desde já estabelecido que o aluguel mensal e encargos continuarão à vigorar até a devolução do imóvel nas condições previstas neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA:

Sendo obrigatório o pagamento pelo **LOCATÁRIO** do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do **LOCADOR** em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o **LOCATÁRIO** deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.

CLÁUSULA OITAVA: É vedado ao **LOCATÁRIO** depositar ou manusear no imóvel material inflamável, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

CLÁUSULA NONA:

A falta de pagamento de qualquer uma das prestações no prazo legal acarretará a rescisão do presente contrato, ficando o **LOCATÁRIO**, responsável pela multa prevista na CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, pelas despesas judiciais e honorárias advocatícias na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação, além disso, a importância será acrescida de juros de 1% (hum por cento) ao mês mais correção monetária.

CLÁUSULA DÉCIMA:

O **LOCATÁRIO** assume responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura, lançada neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

O **LOCATÁRIO** concorda, para o fim especial desta locação, caso se faça necessário, receber citações iniciais em todas e quaisquer ações judiciais referente a presente relação de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

Para efeito de dar cumprimento ao disposto nesta cláusula, o **LOCATÁRIO** responsabiliza-se em tomar pessoalmente as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparos no imóvel locado, ficando desobrigado o **LOCADOR** de tomar providências neste sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

O **LOCATÁRIO** desde já faculta ao **LOCADOR** ou seu representante legal examinarem ou vistoriarem o imóvel locado, quando entenderem conveniente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Não poderá o **LOCATÁRIO** fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem que haja prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**; ditas benfeitorias uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel locado, não dando ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ao término da locação e nem lhe possibilitando a exigência de qualquer indenização por conta das mesmas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja completamente desimpedido no término do prazo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

Ocorrerá a rescisão deste contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeitem o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias ficando o **LOCATÁRIO** em mora e sujeita a multa contratual e ação de despejo, decorrido os dias de tolerância sem que o mesmo desocupe o imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado o **LOCATÁRIO** tão somente o direito de pleitear do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe for devida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ocorrerá a rescisão, de pleno direito, do presente contrato, se o **LOCATÁRIO** infringir obrigações legais ou cometer grave infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, bem como obedecer ao Regulamento Interno entregue juntamente com este instrumento de locação residencial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

Assume o **LOCATÁRIO** o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o

imóvel locado solicitar por escrito ao **LOCADOR** ou seu procurador que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação, comprometendo-se ainda a exibir, por ocasião da entrega das chaves, o comprovante de quitação das despesas de energia elétrica, com a respectiva **solicitação de desligamento** de fornecimento de Energia Elétrica, emitida pela Central Elétrica de Santa Catarina (CELESC). No caso de assim não proceder, ficará responsável pelo pagamento da multa estipulada na CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar ao **LOCADOR**, os avisos de lançamento do imposto predial (IPTU), Tarifa de Coleta de Lixo e taxa de água, tão logo receba dos órgãos lançadores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

Fica estipulada a multa no valor de 01 (um) aluguel vigente na época, a ser pago pela parte que infringir qualquer cláusula, deste contrato, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento do aluguel e encargos ou desocupação do imóvel antes de findo os primeiros 12 (Doze) meses de locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

O LOCATÁRIO compromete-se quando da desocupação do referido imóvel, efetuar pintura no mesmo, com cor e material da mesma qualidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:

O(a) Locatário(a) expressamente autoriza a Locadora a proceder a cobrança via protesto, proceder à sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoco em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigo 62, inciso II e III e artigo 67 inciso II e VII da Lei 8245/91, podendo ser realizada via postal para endereço do imóvel, por e-mail, WhatsApp, cartório de títulos e documentos, entre outros.

Parágrafo Primeiro: Fica ajustado que as comunicações/notificações que tratam a presente cláusula deverão ser encaminhadas para os e-mails abaixo informados:

- ednaprado1978@gmail.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:

Fica acordado entre as partes que, caso haja mudanças na Lei n.º 8.245/1991 (Lei, Dec. Lei, Medida Provisória, etc.), automaticamente o presente contrato passará a ser regido pelo índice oficial e pela periodicidade mínima permitida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:

O condomínio ou o LOCADOR não se responsabiliza por furtos ou roubos nos apartamentos, furtos de peças e/ou acessórios dos veículos, bem como do roubo, furto ou assalto à mão armada dos veículos, bicicletas quando nas áreas comuns e privadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:

Fica desde já eleito o foro desta cidade, que é o da localização do imóvel, para solução de

todas as questões ou incidentes com fundamento neste contrato, renunciando as partes a qualquer foro de domicílio atual ou futuro.

E por estarem de acordo, firmam o presente, na presença de duas testemunhas.

Joinville (SC), 24 de Fevereiro de 2023.

RONEI DAROSSO

Locador

EDNA MARIA CARVALHO PRADO

Locatária

Testemunhas:
