**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

São partes neste instrumento:

**LOCADORA: SALETE CATARINA DE JESUS**, brasileira, casada, assistente administrativa, endereço eletrônico saletecj@yahoo.com.br, telefone 48 99998 4652, inscrita no CPF: 625 726 109 06, RG 1819010 - SSP/SC, domiciliada à Serv. Saturnino Manoel de Quadros, 40, Rio Tavares, Florianópolis/SC, CEP 88048 470.

**LOCATÁRIO**: **[NOME]**, [NACIONALIDADE], [PROFISSAO], [ESTADO\_CIVIL], endereço eletrônico [EMAIL], inscrito no CPF [CPF], RG [RG], telefone [TELEFONE], domiciliado à [DOMICILIO].

**PARÁGRAFO ÚNICO**: O **LOCATÁRIO** se responsabilizará pelos dados aqui declarados, comprometendo-se a informar ao **LOCADOR** qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando ciente, desde já, que sua omissão no fornecido e, via de ocorrência, a inclusão de seu nome no SPC sem o seu prévio conhecimento.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Constitui objeto deste contrato a cessão, em regime de locação residencial, por parte do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, do imóvel designado por **“um imóvel residencial, situado na Servidão Saturnino Manoel de Quadros, 45, Rio Tavares, Florianópolis/SC”, CEP 88048 470.**

**PARÁGRAFO ÚNICO**: O objeto da presente locação é um apartamento situado no piso superior de um imóvel de dois pisos. A área do terreno onde o imóvel está situado, é para todos os efeitos, área de circulação dos moradores de ambas as unidades (piso inferior e superior).

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O **LOCATÁRIO** declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o uso residencial, limitando-se a 3 (três) pessoas, incluindo o **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA QUARTA:** O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, iniciando-se em **[INICIO\_ALUGUEL]** e a terminar em **[FIM\_ALUGUEL]**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O **LOCATÁRIO** declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com boa pintura, fechaduras, vidros, parte elétrica e hidráulica e tudo mais em perfeito funcionamento. O **LOCATÁRIO** declara também ter recebido para seu uso os seguintes móveis e equipamentos: geladeira, armário suspenso sob medida, pia fixa na cozinha, estante, cama box de casal, como também, um chuveiro elétrico e lâmpadas em todos os cômodos. O **LOCATÁRIO** se compromete a entregar o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de ação e a responder pelas perdas e danos que causar. As benfeitorias realizadas no imóvel passam a integrar o mesmo, não tendo direito a retenção das mesmas.

**CLÁUSULA QUINTA:** O aluguel mensal pactuado é de [VALOR\_ALUGUEL], cujo valor deverá ser pago até o dia [DIA\_PAGAMENTO] de cada mês, diretamente ao filho do **LOCADOR** (Guilherme Adenilson de Jesus) no endereço residencial acima citado, ou em depósito ao mesmo, no **Banco do Brasil, Ag.: 3185-2, C/C: 28943-4** ou pela **Chave PIX: 05702067908 (CPF).** Ajustam também as partes, que o reajuste do aluguel será anual, e na hipótese de renovação contratual, de conformidade com a variação do IGP-M apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

**CLÁUSULA SEXTA:** É de inteira responsabilidade do **LOCADOR** o pagamento das despesas de água do imóvel locado. O **LOCATÁRIO** é responsável pelo pagamento das demais despesas, bem como custear a limpeza da fossa séptica, quando necessária ou no fim do contrato.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Se o **LOCATÁRIO** não efetuar o pagamento do aluguel, mais encargos cabíveis até o vencimento pagará uma multa de 2% (dois por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso, e se este prazo perdurar por mais de 15 (quinze) dias ao prazo estipulado, a cobrança será feita judicialmente e na hipótese da necessidade de qualquer medida judicial ou extra judicial para promover o cumprimento deste contrato, desde que causada por descumprimento do locatário, obriga-se este ao pagamento de honorários de advogados, fixados desde já em 20% (vinte por cento) sobre o valor objeto do litígio, mais custas judiciais ou extrajudiciais que houverem.

**CLÁUSULA OITAVA:** Em caso de sinistro parcial ou total do imóvel, que torne inabitável o imóvel locado, o presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA NONA:** A desocupação do imóvel antes do prazo contratual importará no pagamento da multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, enquanto o contrato for de prazo determinado, e na hipótese de vir posteriormente passar a prazo indeterminado o **LOCATÁRIO** poderá isentar-se do pagamento da multa, se avisar por escrito ao **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na falta de aviso neste caso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Para garantir a presente locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a deixar o pagamento da caução no valor de [VALOR\_CAUCAO], [FORMA\_CAUCAO], cujo o depósito será favorável ao **LOCADOR**, deduzindo os valores que por ventura forem devidos à título de indenização por danos causados ao imóvel, no momento da rescisão deste e entrega definitiva das chaves.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Ao **LOCADOR** é facultado, por si ou seus procuradores, vistoriar o imóvel, sempre que achar conveniente, para certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Cabe ao **LOCATÁRIO**, o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer multas ou intimações por infrações das leis, portarias ou regulamentos vigentes, originários de quaisquer repartições ou entidades. Obriga-se ainda, a entregar ao **LOCADOR**, dentro de prazos que permita o seu cumprimento, aviso ou notificação de interesse do imóvel, sob pena de, não o fazendo, assumir integral responsabilidade pela falta.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Florianópolis, para o processamento de qualquer ação oriunda da presente avença, renunciando, de futuro, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja o domicílio dos mesmos.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 02 (duas) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a todos presentes.

Florianópolis, [DIA\_CONTRATO].

**LOCADOR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Testemunha 1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testemunha 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_