**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Contrato de locação, que fazem entre si, de um lado como locadora ERANICE MARIA THEISEN, brasileira, divorciada, cabeleireira autônoma, inscrita no CPF 777.642.269-04 e RG 2.643.090, proprietária do imóvel, residente e domiciliada na Rua do Comércio nº 455, bairro Centro, Itapiranga/SC, CEP 89896-000, e do outro lado, como locatário(a) {nome}, {nacionalidade}, {estado\_civil}, inscrito(a) no CPF {cpf}, natural de {naturalidade}.

Por esse instrumento particular, na forma da LEI 12.112 DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009, as partes acima citadas têm, entre si, justa e contratada a presente locação, do imóvel adiante mencionado, sob as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO - O objeto do presente contrato é a locação de 01 quarto do APARTAMENTO {numero} do imóvel situado na Rua 25 de Julho, número 551, bairro Jardim Bela Vista, Itapiranga/SC. Trata-se de 01 quarto individual composto por 01 cama e 01 guarda-roupa, dispondo também para uso comum: 01 banheiro (composto por 01 bacia sanitária, 01 pia em material cerâmico, 01 box em acrílico, 01 espelheira e 01 ducha eletrônica fit da marca Hydra), 01 cozinha (com 01 torneira metálica instalada, balcão com pia, fogão e geladeira), 01 lavanderia coletiva (com 01 tanque de lavar roupas, 01 máquina de lavar roupas 10kg da marca consul, 01 máquina de lavar roupas 10kg da marca electrolux e 01 máquina de lavar roupas 8,5kg da marca electrolux), sendo todos os itens citados anteriormente estando em perfeito estado de conservação e utilização.

Parágrafo primeiro: eletrodomésticos e eletroeletrônicos serão disponibilizados em perfeito estado de funcionamento, ficando a cargo do inquilino sua conservação e manutenção durante a vigência do presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: VIGÊNCIA - O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, com início em {data\_entrada} ({data\_entrada\_por\_extenso}) e término em {data\_saida} ({data\_saida\_por\_extenso}), sendo que o presente contrato se encerra nesta data, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogável por mais tempo.

CLÁUSULA TERCEIRA: VALOR E FORMA DE PAGAMENTO - Fica ajustado o aluguel mensal no valor de {valor} ({valor\_por\_extenso}), em moeda corrente nacional, a serem pagos com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, não estando incluso neste valor os gastos com conta de energia, água, internet, limpeza e manutenção do condomínio.

Parágrafo primeiro: O valor de {valor} ({valor\_por\_extenso}) pagos na assinatura do presente instrumento contratual servem como reserva da locação e como o primeiro mês de aluguel, devendo ser pagos sempre no dia acordado.

Parágrafo segundo: Os valores correspondentes às contas de energia, água, internet, jardinagem, conserto de máquinas de uso comum e demais gastos com condomínio serão divididos mensalmente em proporção igual entre os moradores da edificação, com vencimento até o dia 10 (dez) de cada mês. O consumo de energia do apartamento fica à cargo dos moradores do mesmo, assim como o pagamento da fatura, bem como a entrega da fatura paga em até 10 dias após o vencimento ao proprietário do imóvel. Serão cobrados valores mensais, divididos entre todos os inquilinos de: 40% de um salário mínimo vigente, reajustado anualmente de acordo com a inflação, referente a gastos com manutenção do condomínio como consertos diversos, de jardinagem e manutenção do espaço comum, e de internet de fibra óptica.

Parágrafo terceiro: Somente haverá desconto no valor do condomínio mensal quando o locatário(a) permanecer mais que 7 (sete) dias CONSECUTIVOS fora da edificação, sendo que o locador deve ser avisado previamente do fato. Fica fixado o valor mínimo de R$30,00 (trinta reais) mensais em caso de o locatário(a) permanecer mais de 30 dias fora da edificação, para auxílio do pagamento das taxas de energia, água, limpeza e manutenção do condomínio.

Parágrafo quarto: Caso o pagamento não for efetuado em espécie e sim por depósito bancário ou transferência o mesmo deve ser feito no BANCO SICOOB, AGÊNCIA 3072, CONTA CORRENTE nº 19220-1 ou através do PIX 777.642.269-04, ambos estão em nome de Eranice Maria Theisen, a locadora. O locatário(a) fica obrigado a enviar o comprovante para o locador até o dia do vencimento.

Parágrafo quinto: No caso de depósito bancário ou transferência o próprio serve como recibo.

Parágrafo sexto: Fica estabelecido que o aluguel deverá ser pago até o vencimento, sendo que após a data ficará sujeito a multa de 10% ao mês do valor do aluguel.

Parágrafo sétimo: O aluguel mensal sofrerá reajuste no mês base de fevereiro de cada ano, de acordo com o índice IGP-M (índice geral de preços de mercado), ou ainda por outro índice a ser determinado por lei, ficando assim o locatário(a) ciente desta condição.

CLÁUSULA QUARTA: UTILIZAÇÃO - O locatário(a) utilizará o imóvel, ora contratado, para uso individual, unicamente para fins residenciais, não podendo sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, sob pena de rescisão contratual com todas as penalidades previstas em lei.

Parágrafo primeiro: O locatário(a) que pretende ter algum animal de estimação deverá ter a aprovação do locador e das demais pessoas com quem divide a casa. Caso elas aceitem o locatário(a) deverá cuidar do mesmo, sempre limpar suas necessidades e evitar que o mesmo transite nas áreas comuns internas da residência sem a sua vigia, mantendo sempre o bom convívio com os demais moradores. Serão permitidos somente animais de pequeno porte, independentemente de raça, aprovados previamente pelos inquilinos do apartamento e pelo proprietário do imóvel.

Parágrafo segundo: O locatário(a) é proibido de utilizar fogão a gás ou fogareiro dentro do imóvel. O mesmo deverá ser do modelo elétrico com objetivo de evitar qualquer tipo de incêndio ou explosão na residência.

CLÁUSULA QUINTA: BENFEITORIAS - Fica vedado ao locatário(a) realizar qualquer obra ou benfeitoria no imóvel sem prévia autorização do locador. Ditas benfeitorias, uma vez efetuadas, ficarão incorporadas ao imóvel locado, não dando ao locatário(a) direito de retenção ao término da locação e nem lhe possibilitará a exigência de qualquer indenização por conta das mesmas.

CLÁUSULA SEXTA: CONSERVAÇÃO E VISTORIA - O locatário(a) recebe neste ato o imóvel em condições de utilização e em bom estado de todas as instalações, devendo restituí-los como os encontrou, e se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências, e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, cuidando dos bens móveis, revisando-o periodicamente, substituindo qualquer peça, acessório ou utensílio que venha a estragar. Ademais, o locatário(a) faculta ao locador ou seu preposto a vistoria do imóvel locado, sempre que este julgar necessário, desde que em dia e hora previamente acertados.

Parágrafo primeiro: No caso de o imóvel ser posto à venda e após cumprido e observado o direito de preferência ao locatário(a), este não poderá impedir que os interessados visitem, desde que marcadas as visitas com antecedência de um dia, e em horário das 9:00 (nove horas) às 18:00 (dezoito horas).

CLÁUSULA SÉTIMA: SILÊNCIO - Em virtude da presença de vizinhos tanto no mesmo imóvel, como nas redondezas, o locatário(a) se compromete a manter SILÊNCIO TOTAL no período que compreende das 21:00 (vinte e uma horas) até as 08:00 (oito horas).

Parágrafo primeiro: No período das 08:00 (oito horas) até as 21:00 (vinte e uma horas) o locatário(a) se compromete em não escutar som alto ou produzir demais barulhos que venham a atrapalhar os demais moradores (reunião de público são proibidas), considerando sempre o bom senso entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA: EXTINÇÃO - Considerar-se-á extinto o presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos casos de perda total da coisa locada, por incêndio ou outro sinistro qualquer, desapropriação do imóvel, ou ainda por falecimento, falência, insolvência ou condenação do locatário(a) a pena de reclusão.

CLÁUSULA NONA: DESASTRES E FATALIDADES – Em caso de danificação parcial ou total da edificação por desastres naturais, o locador do imóvel é isento de reposição ou pagamento de multa sob quaisquer elementos pertencentes ao locatário(a), podem ser eles materiais ou humanos.

Parágrafo primeiro: Em caso de acidente causado pelo locatário(a) que venha danificar a edificação, o locatário(a) é obrigado a repor ou reformar a mesma para que volte a ter as condições de usabilidade que se encontrava no momento em que o imóvel fora locado.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESCISÃO - Fica estipulada a multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes ser aplicada proporcionalmente ao tempo de contrato restante, a ser paga pelo locatário(a) que infringir, quaisquer cláusulas do presente contrato de locação, inclusive no caso de despejo, por falta de pagamento dos aluguéis, desocupação do imóvel antes de findo o prazo estabelecido na cláusula segunda do presente contrato ou agressão física ou verbal grave para com as demais pessoas com quem divide a residência e até mesmo com a locadora do imóvel.

Parágrafo primeiro: No caso de serem necessárias obras ou reformas para reposição das condições de habitabilidade originais do contrato, o período destas ações permanecerá sob responsabilidade do locatário(a) o qual deverá pagar o aluguel e todas as taxas incidentes no período.

Parágrafo segundo: O imóvel somente será considerado devolvido se cumpridas as condições de conservação, vistoria e pagamento dos aluguéis e encargos definidos nas cláusulas anteriores e da entrega das chaves pelo locatário(a), assim cessando a responsabilidade assumida pelo locatário(a).

Parágrafo terceiro: O locatário(a) pode ficar isento de multa caso encontre outra locatário(a), com aceitação do locador, para fazer ocupação imediata do quarto no período da sua saída das instalações, não havendo assim prejuízo financeiro para o locador e assim gerando um novo contrato sem vínculo a este em questão.

Parágrafo quarto: Caso algum dos demais locatários(as) que também moram na residência opte pela rescisão do contrato antes dos 12 (doze) meses, o locador tem a permissão, após passados os 3 meses e perante aviso prévio de 30 dias, de rescindir o contrato dos demais locatários(as) antes dos 12 (doze) meses, sem a possibilidade de cobrança de multa por parte do locatário(a) para com o locador.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DESOCUPAÇÃO: O locatário(a) poderá, independente do prazo contratual, desocupar o imóvel após o cumprimento de 12 (doze) meses de locação, desde que não tenha infringido qualquer cláusula deste contrato, mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias.

Parágrafo primeiro: Na falta de aviso prévio, ficará obrigado ao pagamento de multa desde já estipulada em 30 (trinta) dias de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: NOVAÇÃO - A tolerância, por parte do locador, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento pelo locatário(a), das obrigações legais e contratuais não constituirá novação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: PINTURA - O locatário(a) fica responsável efetuar o pagamento do valor de R$250,00 que corresponderá aos custos da pintura do seu quarto internamente e manutenção das áreas de uso comum da casa, sendo paredes, tetos, portas e rodapés, nas cores existentes, por ocasião da devolução das chaves quando desocupar o imóvel.

Parágrafo Único: A pintura não poderá ser realizada pelo locatário(a), em função do padrão exigido pelo proprietário do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: – O LOCATÁRIO(A), declara ter recebido o imóvel em bom estado, devendo na sua restituição entregá-lo nas mesmas condições que ora se encontra.

Parágrafo Único: Entende-se por entregá-lo nas mesmas condições: Com pisos, fechaduras, trincos, lâmpadas funcionando, tomadas, pintura, interruptores, vidros, portas, chuveiro elétrico, geladeira, louças sanitárias e móveis a serem restaurados ou substituídos quando estragados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Qualquer conflito decorrente do presente contrato, inclusive no que tange à sua execução ou interpretação, fica estabelecido o foro competente da situação do imóvel, ou seja, fica eleito o Foro da Comarca de Itapiranga/SC, para a administração do referido conflito, por meio de suas regras.

O presente contrato é emitido em duas vias de igual teor e valor, o qual foi aceito pelas partes que assinam abaixo identificadas.

Itapiranga-SC, {data\_da\_assinatura}.

LOCADORA - ERANICE MARIA THEISEN

CPF: 777.642.269-04

ASSINATURA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

LOCATÁRIO(A) - {nome}

CPF: {cpf}

ASSINATURA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

TESTEMUNHA 01

NOME COMPLETO:

CPF:

ASSINATURA:

TESTEMUNHA 02

NOME COMPLETO:

CPF:

ASSINATURA: