

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

- Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO exclusivamente residencial, que fazem entre si, de um lado como LOCADOR, o Sr. **J.M VENDAS IMOBILIÁRIAS E LOCAÇÕES** escrita no CNPJ N° **31.512.704/0001-77** E **JACIR SALVADOR** Brasileiro, **CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI SC / 40395** , E **PERITO AVALIADOR JUDICIAL CNAI 33343** portador do CPF nº **016.796.799-10**, e de outro lado **SENDO PRÓPRETARIO DE UM IMÓVEL (apartamento)** A Sr/ O – A Sr **VOLMIR BASEGGIO** escrita no CPF N° **732.407.299-20** e de outro lado denominado simplesmente de LOCATÁRIO, A Sr / O- **JULIANO VARELA DOS SANTOS** portadora do CPF nº **051.500.719-60** e **residente**, tem entre si, de comum acordo, justa e contratada a presente locação de um imóvel , que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O LOCADOR declara sob pena da lei que é legítimo(a) **CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI SC/ 40395 QUE ESTARÁ PRESTANDO SEUS SERVIÇOS** para administrar a locação do imóvel , **QUE TBM FICARA RESPONSÁVEL PELOS PAGAMENTOS AO RECEBER O VALOR DA LOCAÇÃO, E REPASSAR AO PRÓPRETARIO TDO MÊS , VALOR ESTE COMBINADO VIA MSG , WHATSAPP.** sendo este imóvel urbano (**CASA**) ESTÁ LOCALIZADO NA RUA :**PEDRO BORTOLUZZI N° 666** BAIRO **TONIAL**

- em Xanxerê – SC, resolve cedê-lo(a) em locação ao segundo nomeado(a) aqui chamado(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA SEGUNDA: Prazo de locação e reajuste é de **12** (dose) **MÊSES** , iniciando em **21** (**vinte e um**) de agosto de **2024** , com encerramento em **21** (**vinte e um**) de agosto de **2025**, (**data** em que findará a locação e que o(a) LOCATÁRIO(A) de verá devolver o imóvel locado, totalmente livre e desocupado,

Parágrafo único: Findo o prazo ajustado na Cláusula Segunda, sendo o contrato com prazo de vigência de **12** (dose.) meses , e o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo de indeterminado, nos termos dos artigos 46 e 47, da Lei do Inquilinato, sob nº 8.245/91, prorrogando-se também a fiança prestada, permanecendo em vigência as demais clausulas contratuais, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal é de **R\$1.650.00** (um mil e seicent E singuenta reai) até o vencimento do contrato que o mesmo será descontado ao vencer o prazo do aluguel , com aviso antecipado de **30 dias** o aluguel será com **VENCIMENTO TODO DIA 10 (dês) DE CADA MÊS** , devendo ser **PAGO ATÉ O DIA 10** (des) do mês subsequente ao vencido, em moeda corrente , onde o LOCADOR indicar, **TRANSFERÊNCIA OU (PIX CELULAR 49998139148)** em nome de **JM VENDAS IMOBILIÁRIAS – BANCO UNICRED – Xanxerê SC. OU CONTA CC 19.127-2 / AGÊNCIA 1604 CNPJ : 31.512.704/0001-77 J.M VENDAS IMOBILIÁRIAS BANCO (UNICRED.)**

CASO OUVER ATRASO NO PAGAMENTO APÓS O DIA 10 (dês) DE CADA MÊS, MULTA DIARIA DE 35.00 (trinta e cinco reais) O DIA MAIS MULTA CONTRATUAL.

aluguel e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, até o dia **10** (dês), além de constituir o locatário em mora, sofrerão o acréscimo de uma multa de 5% (cinco por cento), bem

como serão corrigidos monetariamente e aplicar-se juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, passando a cobrança a ser feita por advogado amigável ou judicialmente, com a incidência da verba honorária de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito; e poderá resultar no imediato ajuizamento de ação de despejo. Fica estabelecido que a tolerância de 10 (dez) dias pressupõe a inexistência de débitos do mês anterior.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel convencionado na Cláusula Terceira será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima permitida pela Legislação vigente na data da celebração, pelo índice oficial (IGPM/FGV), ajustam ainda, as partes, neste momento e em caráter irrevogável, que se houver alteração, por legislação posterior, na periodicidade de reajuste ou na aplicação de indexadores, as modificações deverão ser imediatamente aplicadas ao Contrato, reajustando-se o valor locatício no menor prazo permitido, ainda que esteja vigorando por prazo determinado.

CLÁUSULA QUINTA: Além do aluguel mensal o (a) **LOCATÁRIO(A)** responsabiliza-se pelos pagamentos, como dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel, , taxa de energia elétrica , taxa de água , , taxa de iluminação pública , taxa de lixo , taxa de seguro contra fogo do imóvel , ora locado , **FATURAS DE ENERGIA ELÉTRICA PAGAS DEVERÃO SER MANDADAS TDO MÊS, AO LOCADOR DO IMÓVEL, SENDO AQUI (CORRETOR DE IMÓVEIS) PELO WHATSAPP 49 9 9811-5945**

(art.22 VIII – Lei 8.245/91).

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel é locado exclusivamente para fins (**residenciais**) e para uso exclusivo do LOCATARIO, ficando proibido, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão a locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do LOCADOR, dado unicamente por escrito, comprometendo-se a(o) LOCATÁRIO(A) a não desvirtuar o objeto da locação sob pena de incidir na rescisão por quebra e descumprimento da avenca, sem prejuízo da sanção prevista neste instrumento .

CLÁUSULA SÉTIMA: Se o(a) LOCATÁRIO(A) desocupar o **imóvel** antes de decorrido **12(dose)** meses da locação, ficará obrigado ao pagamento de multa previsto no parágrafo único do artigo 571 do Código Civil, correspondente a 01 (um) mês de aluguel, água e luz.

Parágrafo único: Depois de decorrido **12 (dose)** meses da locação, o LOCATÁRIO, poderá entregar o **imóvel** livre de pagamento de multa contratual, mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias. Na falta do aviso neste caso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO declara expressamente que não tem absolutamente nenhum interesse de compra, podendo o LOCADOR vendê-lo quando entender e sem qualquer consulta ao LOCATÁRIO, bem como, compromissar o imóvel (**CASA**) , a venda pelo preço e condições que estipular, tendo o LOCATÁRIO 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel, quando da efetivação da venda.

CLÁUSULA NONA: Nesta data o(a) LOCATÁRIO(A) recebe as chaves do imóvel e verifica que o mesmo encontra-se em perfeitas condições de servir ao fim ao qual se destina, e obriga-se a zelar por sua conservação e a fazer, por sua conta, todas as reparações necessárias, sem custo para o LOCADOR.

Paragrafo primeiro: Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante no recibo ora referido, deverá ser acusado pelo(a) LOCATÁRIO(A), por escrito, e entregue ao LOCADOR, no prazo

de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo.

Paragrafo segundo: Caberá, contudo ao LOCADOR aceitar ou não as divergências apontadas, a qual será expressa pelo gerente do estabelecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA: O LOCATÁRIO(A), não poderá fazer quaisquer modificações, transformações ou benfeitorias no imóvel, sejam elas necessárias úteis ou voluptuárias, internas ou externas, sem que expressamente autorizado, por escrito, pelo (a) LOCADOR (A), e uma vez autorizadas e realizadas, ficarão incorporadas no imóvel sem direito a qualquer indenização ou retenção ao término do contrato, pois neste ato o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), expressamente renuncia a qualquer direito, inclusive o de retenção, sobre eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel locado.

Paragrafo primeiro: Todo e qualquer reparo, instalação, substituição, reposição ou benfeitoria que o LOCATÁRIO fizer no imóvel, uma vez autorizado e realizado, ficará automaticamente incorporadas ao patrimônio do(a) LOCADOR (A), não ensejando àquele qualquer direito de retirada, retenção ou indenização.

Paragrafo segundo: É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições; bem como a instalação de propaganda sonora em qualquer dependência do imóvel; aparelhos de ar condicionado, climatizadores de antenas de radio e televisão nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de rescisão da Locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel locado, os regulamentos e convenções porventura existentes, que constituirão parte integrante do presente contrato; evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Acordam as partes que, nos procedimentos extrajudiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas demais Cláusulas e na Lei, mais os seguintes: a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO pela sua conservação; b) Impedir, o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, por seu mandatário sempre que julgarem necessário, ou, por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas; c) Na hipótese de morte dos fiadores, ausência, interdição, falência, concordata ou insolvência, alienação ou gravação de todos os bens e imóveis dos mesmos, ou sua residência sem comunicação ao LOCADOR, obrigando-se o (a) (s) LOCATÁRIO (a) (s), no prazo de 15 (quinze) dias, a oferecer substituto idôneo, a critério do (a) LOCADOR (a), sob pena de assim não o fazendo, ser considerada infração às cláusulas contratuais, sujeitando-se às penalidades legais, além da rescisão deste contrato por sua culpa. d) Não apresentação da assinatura dos fiadores, com ou sem substituição; ou outra modalidade de garantia, dentro do prazo legal, contato da notificação realizada neste sentido pela Administradora, independentemente de motivação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Ao encerrar-se a locação, deverá o LOCATÁRIO apresentar, juntamente com as chaves, certidão negativa da **DECELT ENERGIA** e da CASAN, bem como de Impostos Municipais e outros de sua competência, prova de quitação das despesas ordinárias de condomínio, sendo que disto se lhe dará comprovante. Além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o LOCATÁRIO fazer os reparos, a pintura e limpeza que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

Paragrafo primeiro: O LOCATÁRIO ao desocupar o imóvel, além do cumprimento do que dispõe a Cláusula Sexta, deverá comunicar o LOCADOR com 03 (três) dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado.

Paragrafo segundo: Se existirem reparos a serem realizados e não desejando o LOCADOR fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que ele possa realizá-los, o que se fará às expensas do LOCATÁRIO, para o que dão estes, desde já, expressa e antecipada autorização.

Paragrafo terceiro: Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao LOCADOR, não desobriga o LOCATÁRIO dos compromissos assumidos neste contrato, sem que o LOCADOR, por escrito, dê plena e geral quitação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Fica acordado e esclarecido que: a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) Não poderá o LOCATÁRIO sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerância ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como precedente para se furtar ao cumprimento do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O LOCADOR não responderá em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão do derramamento de líquidos (água de rompimentos de encanamento, de chuva, de despejo de torneiras e etc.) incêndio, de casos fortuitos e de força maior.

Paragrafo único: Serão satisfeitas pelo LOCATÁRIO todas as despesas com a desobstrução de instalações sanitárias ou hidráulicas e os excessos de água devidos.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O procedimento para a cobrança das verbas devidas em razão do presente contrato será sempre o processo de Execução.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: As hipóteses não especificadas neste contrato serão reguladas pela Legislação específica, a Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O (A) (S) LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) em casos de incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estragos nas instalações elétricas do imóvel locado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Se o imóvel locado for unidade em condomínio, obriga-se também o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), ao cumprimento do respectivo regulamento interno, o qual constitui parte integrante do presente contrato, e que o mesmo declara conhecer.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (S) obriga-se, caso o imóvel venha a ser colocado à venda pelo (a) LOCADOR (A), e aquele não faça uso do seu direito de preferência, a permitir a colocação de placas, a critério do LOCADOR e comprometendo-se a facilitar a visita dos interessados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: O (A) LOCATARIO autoriza expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no Art.58 inc. IV do Estatuto Locatício, ou em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-simile.

Paragrafo único: O (A) LOCATÁRIO em caráter irrevogável e irretratável, outorga-se mutuamente os poderes para receber (em) citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de alugueres, custas e honorários.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elege as partes o Foro desta cidade de Xanxerê - SC e renunciam a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por ser verdade e estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular em 03(três) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos legais, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Xanxerê - SC, **21 de AGOSTO de 2024**

LOCADOR: **JACIR SALVADOR**

CRECI SC/ 40395 / CNAI SC/ 33343

J.M VENDAS IMOBILIÁRIAS E LOCAÇÕES

CNPJ: 31.512.704/0001-77

PRÓPRETARIO: VOLMIR BASEGGIO

CPF : 732.407.299-20

LOCATÁRIA: **JULIANO VARELA DOS SANTOS**

CPF : 051.500.719-60

TESTEMUNHAS: _____

NOME - CPF/MF

NOME - CPF/MF