



**IMOBILIÁRIA
CIPRIANI**
CRECI 4799J

Cel. (47) 9 8803 5405 | Fone: (47) 3352 0098
Rua Mirador, 141 • Sala 02 • Centro • Pres. Getúlio

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este particular instrumento, as partes a seguir qualificadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

LOCADOR (ES): Sr. **CHARLES JONAS GRIBOSKI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de **RG nº 3598828 – SSP/SC e o CPF nº 034.018.509-03**, residente e domiciliado na Rua Curt Hering, nº 4460, no Bairro Rio Ferro na Cidade de Presidente Getúlio – CEP: 89150-000 – Estado de Santa Catarina.

LOCATÁRIO (S): Sra. **CASSIANA MONFROI**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de **RG nº 6.818.500 – SSP/SC e o CPF nº 101.191.769-63**, residente e domiciliada na Rua Marques do Herval, nº 2339 – Apto 04, no Bairro Ponto Chic na Cidade de Ibirama – CEP: 89140-000 – Estado de Santa Catarina.

FIADOR (ES): Sr. **NELSON MONFROI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de **RG nº 2.149.775 – SSP/SC e o CPF nº 746.116.409-06 e a Sra. ELIZETE TONETTA MONFROI**, brasileira, casada, compradora, portadora da cédula de **RG nº 4.059.676 – SSP/SC e o CPF nº 026.111.909-50**, ambos residentes e domiciliados na Rua Santos Dumont – LD CS 143, no Bairro São José na Cidade de Fraiburgo – CEP: 89580-000 - Estado de Santa Catarina.

PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES): **IMOBILIÁRIA CIPRIANI – CRECI 4799J**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, registrada sob o **CNPJ nº 26.848.837/0001-89**, estabelecida na Rua Mirador, nº 141 – Sala 02, Bairro Centro na Cidade de Presidente Getúlio – SC.

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto do Contrato

O objeto deste contrato de locação é um imóvel **01 APARTAMENTO** contendo: 02 quartos, sala e cozinha conjugada com churrasqueira integrada, 01 banheiro social, 01 vaga de garagem, situado na Rua Pereira, s/n – Lote 15 – Apto 201 – Residencial Camila, no Bairro Centro na Cidade de Presidente Getúlio - CEP: 89150-000 – Estado de Santa Catarina.

Parágrafo Primeiro: O(s) **LOCATÁRIOS(S)** destinará(ão) o imóvel para uso exclusivamente **RESIDENCIAL**, sendo proibido mudar-lhe a destinação, sem prévia anuência por escrito do(s) **LOCADOR(ES)**.

CLÁUSULA SEGUNDA: Da Responsabilidade do(s) FIADOR(ES)

Responde(m) solidariamente o(s) **FIADOR(ES)** por todas as obrigações oriundas deste instrumento, sem ordem de antecedência em caso de qualquer exigência e/ou cobrança judicial ou extrajudicial por parte do(s) **LOCADOR(ES)** na qual a responsabilidade perdurará íntegra e total até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel locado diretamente ao **PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES)**, nas condições exigidas neste contrato, e enquanto o(s) **LOCATÁRIO(S)**, ou qualquer de seus prepostos – permanecer(em) no imóvel sem que se institua novo instrumento locatício, renunciando o(s) **FIADOR(ES)**, expressa e irrevogavelmente, à faculdade e aos fatores dos Artigos 1491, 1498, 1500, 1503, que declaram solenemente conhecer e bem interpretar o



**IMOBILIÁRIA
CIPRIANI**
CRECI 4799J

Cel. (47) 9 8803 5405 | Fone: (47) 3352 0098
Rua Mirador, 141 • Sala 02 • Centro • Pres. Getúlio

Código Civil Brasileiro. Renunciam igualmente, de forma irrevogável, da cientificação de alugueis em atraso e da ação de despejo que eventualmente movida contra o(s) LOCATÁRIO(S), ou cobrança judicial por outros débitos originados deste contrato, ciência cuja inexistência não implicará, em nenhuma hipótese, na extinção da solidariedade e responsabilidade quanto a qualquer ressarcimento ou pagamento aqui previsto. Em casos como o de separação judicial ou consensual, de fato ou de direito, ou de morte do(s) FIADOR(ES), o(s) LOCATÁRIO(S) se obriga(m) a dar, dentro de 30 (trinta) dias do fato, substitutos idôneos e juízo do(s) LOCADOR(ES), que poderá(ão) ou não aceitá-los. Não os aceitando, ter-se-á este contrato como vencido plenamente, independentemente de comunicação judicial ou extrajudicial por parte do(s) LOCADOR(ES) ao FIADOR(ES) supérstite ou o(s) LOCATÁRIO(S).

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Prazo

O prazo de **LOCAÇÃO** é de **12 (doze) meses**, tendo seu início em **08/12/2023** e término em **07/12/2024**, cessando de pleno e integral direito, neste último dia, obrigando-se o(s) LOCATÁRIO(S), por si ou seus prepostos de fato ou de direito, a desocupar o imóvel locado, entregando-o livre e sem perturbação, ao(s) LOCADOR(ES), nas perfeitas condições, conforme textualmente reconhece em que o recebeu.

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo acima ajustado, se o(s) LOCATÁRIO(S) continuar(em) no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do(s) LOCADOR(ES), ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo qualquer uma das partes denunciar o contrato quando lhe convier, com no mínimo 30 dias de antecedência antes da entrega das chaves.

CLÁUSULA QUARTA: Do Valor do Aluguel

O valor do aluguel é de **R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)** mensal, sendo que o(s) LOCATÁRIO(S) se compromete(m) a pagar pontualmente até o dia **10 (Dez)** de cada mês, a falta de pagamento de aluguel e encargos nas datas determinadas constitui ao(s) LOCADOR(ES) em mora e autoriza o(s) LOCADOR(ES), a promover a competente ação de despejo. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito a alteração do prazo de pagamento, sendo mera tolerância por parte do(s) LOCADOR(ES) em não promover de imediato a ação de despejo, sujeitando-se ainda o(s) LOCATÁRIO(S), ante o atraso, ao pagamento de multa 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% ao mês.

Parágrafo Primeiro: O valor do aluguel será reajustado ANUALMENTE, tendo com base o índice do IGPM/FGV dos últimos 12 meses, previsto e acumulado no período anual ou outro que venha a substituí-lo, ou ainda por convenção entre as partes. Convencionam as partes, que se na vigência deste contrato vier a vigorar norma legal liberando qualquer indicador para o reajuste mensal ou período da locação, o(s) LOCADOR(ES) optará(ão) por qualquer um deles, a seu exclusivo critério, com o que antecipadamente concorda(m) o(s) LOCATÁRIO(S) e FIADOR(ES), para o saldo de meses deste contrato.

Parágrafo Segundo: O(S) LOCATÁRIO(S) deixarão o valor de **R\$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais)** a título de reserva de vistoria do imóvel, valor este que poderá ser utilizado para quitar o valor referente a 01 (um) aluguel quando o imóvel for entregue nas mesmas condições em que foi recebido.



Cel. (47) 9 8803 5405 | Fone: (47) 3352 0098
Rua Mirador, 141 • Sala 02 • Centro • Pres. Getúlio

Parágrafo Terceiro: A falta ou atraso no efetivo pagamento de qualquer uma das prestações mensais correspondentes ao aluguel ou a qualquer outra obrigação à presente locação acarretará, de pleno direito, a rescisão deste contrato, ficando o(s) LOCATÁRIO(S) e/ou FIADOR(ES), em conjunto ou separadamente a critério do(s) LOCADOR(ES), responsável(is) pelo débito e pelas despesas judiciais e honorários de advogado, estes desde já acordados em 20% (vinte por cento) sobre o total da causa, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, mais taxa compensatória/remuneratória de 12% (doze por cento) ao ano e correção monetária plena, capitalizada mensalmente com base em referencial oficial que, à época, existir, a critério do(s) LOCADOR(ES), cobráveis pela via de execução forçada prevista no Código de Processo Civil, conforme desde já, expressa e irrevogavelmente, autoriza(m) o LOCATÁRIO(S), seus secessores e FIADOR(ES).

CLÁUSULA QUINTA: Das Despesas do Imóvel

São de inteira responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S) as despesas com condomínio, luz, água, limpeza e higiene do local, taxa de lixo, e taxas municipais (iluminação pública), devido pelo imóvel locado (Art. 22 Lei 8.245/91), sendo obrigatória a imediata entrega dos respectivos comprovantes de quitação ao(s) LOCADOR(ES) ou ao PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES).

Parágrafo Primeiro: O(s) LOCADOR(ES) desde já, autoriza(m) e exige(m) a transferência de titularidade das faturas de CELESC, SAATE e TAXA DE LIXO para o nome do(s) LOCATÁRIO(S) a partir da data de início deste contrato, recebendo as mesmas devidamente quitadas, sendo que o(s) LOCATÁRIO(S) na entrega do imóvel terá(ão) que entregá-las da mesma forma.

Parágrafo Segundo: O condomínio não dispõe de vigilante, porteiro ou similar, de forma que não assume o dever/responsabilidade de guardar bens depositados nas garagens, apartamentos ou áreas comuns, sendo que a responsabilidade é atribuída ao seu respectivo PROPRIETÁRIO(S) dos bens, ora O(S) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) atender a sua respectiva segurança, ao menos com a manutenção de portas, janelas, portões fechados, etc.

CLÁUSULA SEXTA: Das Vistorias do Imóvel

O(S) LOCATÁRIO(S) declara(m) para todos os fins e efeitos de direito que recebe(m) o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria referente ao estado de uso e conservação o qual é parte integrante deste contrato, assinado pelo(s) LOCATÁRIO(S), obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel. O(S) LOCATÁRIO(S) apresentará(ão), dentro de 03 (três) dias úteis, por escrito, observações que julgar(em) necessárias quanto ao estado de conservação do imóvel, que não conferem com a vistoria recebida.

Parágrafo Primeiro: O(S) LOCATÁRIO(S), desde já, faculta ao(s) LOCADOR(ES) ou ao PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES) a vistoriar ou exame do imóvel quando entender(em) conveniente desde que haja prévia combinação de data e horário diretamente com o(s) LOCATÁRIO(S).

Parágrafo Segundo: O(S) LOCATÁRIO(S), ao final da locação deverá(ão) efetuar a reforma e pintura interna completa de cor padrão do imóvel de cor branca da marca Renner RekolorPro Semibrilho, na qual o(s) locatário(s) deverá(ão) deixar o imóvel limpo e organizado, ou seja, apto para uma próxima locação, não gerando transtornos ao proprietário do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: Das Modificações no Imóvel

Poderá(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) fazer modificações ou transformações no imóvel locado, introduzir benfeitorias, somente com autorização do(s) LOCADOR(ES). As referidas benfeitorias, especialmente as removíveis, não ficarão incorporadas definitivamente ao imóvel locado não restando ao(s) LOCATÁRIO(S) direito algum de retenção ou indenização, direito ao qual desde já renuncia em favor do(s) LOCADOR(ES).

CLÁUSULA OITAVA: Da Sub-Locação

O(S) LOCATÁRIO(S) não poderá(ão) sub-locar, ceder, emprestar ou permitir, estensiva ou veladamente, o uso, em todo ou em parte apenas, do imóvel sem prévio consentimento, por escrito, do(s) LOCADOR(ES), devendo, no caso de o consentimento ser dado, agir oportunamente a fim de que o imóvel esteja integralmente desimpedido de coisas e pessoas até o término e/ou rescisão do presente contrato, sempre sem nenhuma espécie de ônus ou co-responsabilidade para o(s) LOCADOR(ES), exceto para o(s) FIADOR(ES) cuja obrigação também neste caso será integral e solidária.

CLÁUSULA NONA: Da Desapropriação

Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficará(ão) o(s) LOCADOR(ES) desobrigado(s) por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado(s) o(s) LOCATÁRIO(S) tão somente o direito de haver do poder desapropriante a indenização que lhe possa ser devido.

Parágrafo Primeiro: Ocorrerá a rescisão plena e integral deste contrato no caso de desapropriação do imóvel locado, incêndio ou acidente que o sujeito às obras que importem na sua reconstrução parcial superior a 50% ou total, que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias, ou, ainda, no caso de insolvência civil do(s) FIADOR(ES) ou notória dificuldade financeira do(s) LOCATÁRIO(S). Acarretará, igualmente, a rescisão plena deste contrato se o(s) LOCATÁRIO(S) infringirem qualquer obrigação legal ou contratual relativa a presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Alienação e ou Venda do Imóvel

O(S) LOCADOR(ES), em qualquer tempo poderá(ão) alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contínuos no contrato. O(S) LOCADOR(ES) deverá(ão) notificar o(s) LOCATÁRIO(S) para que este possa exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros, sendo que o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) responder a notificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Não havendo interesse na compra do imóvel, deverá(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO(S) e LOCADOR(ES).

Parágrafo Único: Caso os LOCADOR(ES), pretendam vender o imóvel durante a vigência da locação, ele se compromete a notificar os LOCATÁRIO(S), sobre sua intenção, concedendo-lhe o direito de preferência para a aquisição do imóvel, em idênticas condições com terceiros. O(S) LOCATÁRIO(S), deverão se manifestar por escrito sobre seu interesse ou no prazo de até 30



**IMOBILIÁRIA
CIPRIANI**
CRECI 4799J

Cel. (47) 9 8803 5405 | Fone: (47) 3352 0098
Rua Mirador, 141 • Sala 02 • Centro • Pres. Getúlio

(trinta) dias do recebimento da notificação, sob pena do seu silêncio ser interpretado como renúncia ao direito de preferência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Da Recisão e ou Término do Contrato

O(S) LOCATÁRIO(S) deverá(ão), no caso de término ou rescisão do contrato de locação, entregar o imóvel para que seja providenciada a vistoria do imóvel locado pelo(s) LOCADOR(ES) ou pelo PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES), tão logo esteja o mesmo desocupado ou mesmo antes disto, a critério do(s) LOCADOR(ES).

No caso de assim não proceder, o(s) LOCATÁRIO(S) se sujeita(m) ao pagamento da multa no valor do aluguel, além da obrigação de reparar os danos porventura existentes, respondendo juntamente com o(s) FIADOR(ES), pelos aluguéis e as despesas da cláusula 2ª (segunda) enquanto não reparar(em) os danos ou se já reparados, reter(em) ele(s), ou terceiro, a quem as entregou, as chaves do imóvel locado, embora não mais o ocupe de fato ou de direito, esse prazo se finda com a conformidade da vistoria final feita pelo(s) LOCADOR(ES) ou pelo PREPOSTO DO(S) LOCADOR(ES) em comparação com a vistoria de início do contrato.

Parágrafo Primeiro: O(S) LOCATÁRIO(S), bem como seus sucessores e FIADOR(ES), expressamente renuncia(m) ao estabelecido no Art. 51 da Lei 8.245/91, que declaram conhecer, autorizando irrevogavelmente, desde já, a retomada pelo LOCADOR(ES) do imóvel locado, imediatamente findo o prazo determinado (Art. 56 da Lei 8.245/91), fixado na presente avença, acaso não haja renovação da locação nas condições e prazos determinados neste instrumento, por via de novo contrato por escrito.

Parágrafo Segundo: A qualquer infração do presente contrato locatício, ou desejando rescindir o contrato antes do **6º (SEXTO) mês de locação**, a parte infrigente ou solicitante, saldará de uma só vez, o correspondente a 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência, para cada 03 (três) meses, restantes para o término do prazo contratado, depois de decorrido o aviso prévio de desocupação do imóvel dado ao(s) LOCADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Citação, Intimação e ou Notificação

A citação, intimação ou notificação relativa a qualquer situação originada deste instrumento, inclusive para o efeito de rescisão contratual, ação de despejo, ou cobrança de multa, aluguel, retomada do imóvel, seguro, reajuste ou revisão de aluguel, denúncia, reivindicatória, reintegração de posse, etc., far-se-á mediante correspondência com A.R. (Aviso de Recebimento) pelo Correio ou carta através do Registro Civil de Títulos e Documentos (Art. 58-IV, Lei das Locações). A providência será considerada como legal e definitivamente consumada se feita ao(s) LOCATÁRIO(S) ou a quem for encontrado no imóvel locado, presumindo-se, para todos os efeitos, ser legítimo representante do LOCATÁRIO(S) conforme desde já acordados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

Declara(m), igualmente, o(s) LOCATÁRIO(S), que nenhuma dúvida ou incerteza existe acerca dos termos da presente locação, nem faz(em) nem fará(ão) restrição alguma a qualquer das suas cláusulas reconhecidamente elaboradas e pactuadas dentro do livre arbítrio e direito das partes, razão pela qual renuncia(m) irrevogavelmente a qualquer apreciação judicial de suas condições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

X

O(S) LOCATÁRIO(S) assume(m) responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das assinaturas de seu(s) FIADOR(ES) neste instrumento, reconhecendo plenamente que o presente contrato de locação é assinado por prazo determinado (Art. 56 da Lei 8.245/91) não se aplicando, por isso, em nenhuma hipótese, o disposto no Art. 51 da referida Lei, prerrogativa à qual inobstante renuncia(m) expressamente:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

Fica eleito o foro da Comarca de Presidente Getúlio – Estado de Santa Catarina, para a solução judicial das questões, pendências ou incidentes que surgirem com fundamento na presente locação ou em norma legal, renunciando as partes e FIADOR(ES) a qualquer outro foro por mais privilegiado que seja.

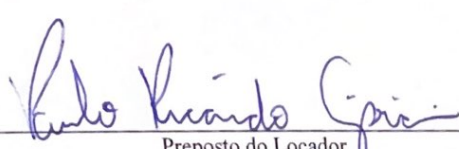
Presidente Getúlio, 30 de Novembro de 2023.

LOCADOR
Sr. CHARLES JONAS GRIBOSKI
CPF: 034.018.509-03

LOCATÁRIA
Sra. CASSIANA MONFROI
CPF: 101.191.769-63

FIADOR
Sr. NELSON MONFROI
CPF: 746.116.409-06

FIADORA
Sra. ELIZETE TONETTA MONFROI
CPF: 026.111.909-50



Preposto do Locador
IMOBILIÁRIA CIPRIANI – CRECI 4799J
CNPJ 26.848.837/0001-89

Testemunha 01

Testemunha 02