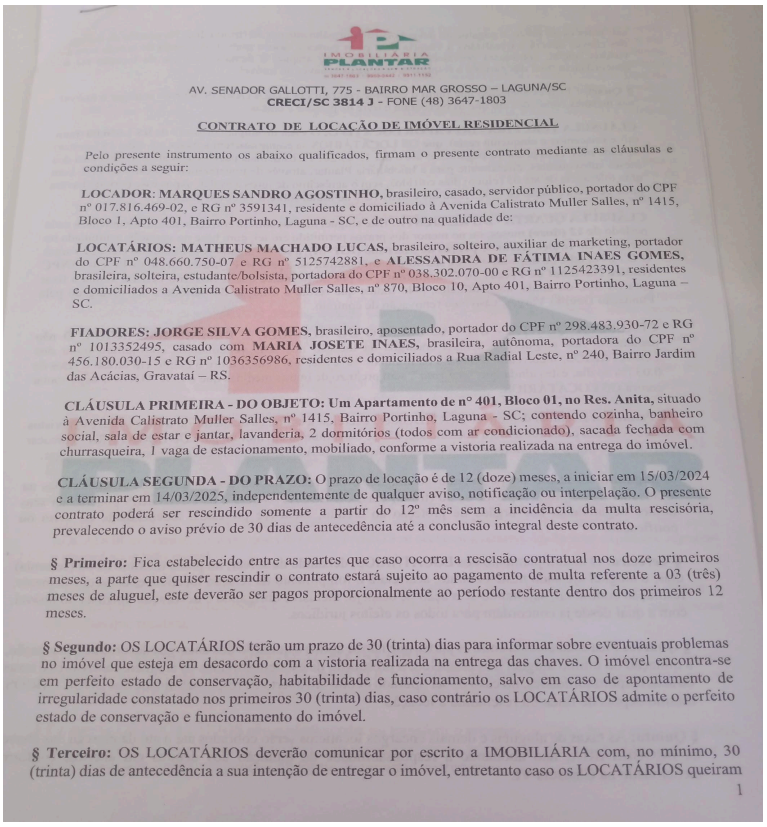
Contrato de locação



IMOBILIÁRIA PLANTAR

AV. SENADOR GALLOTTI, 775 - BAIRRO MAR GROSSO – LAGUNA/SC
CRECI/SC 3814 J - FONE (48) 3647-1803

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento os abaixo qualificados, firmam o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir:

LOCADOR: MARQUES SANDRO AGOSTINHO, brasileiro, casado, servidor público, portador do CPF nº 017.816.469-02, e RG nº 3591341, residente e domiciliado à Avenida Calistrato Muller Salles, nº 1415, Bloco 1, Apto 401, Bairro Portinho, Laguna - SC, e de outro na qualidade de:

LOCATÁRIOS: MATHEUS MACHADO LUCAS, brasileiro, solteiro, auxiliar de marketing, portador do CPF nº 048.660.750-07 e RG nº 5125742881, e **ALESSANDRA DE FÁTIMA INAES GOMES,** brasileira, solteira, estudante/bolsista, portadora do CPF nº 038.302.070-00 e RG nº 1125423391, residentes e domiciliados a Avenida Calistrato Muller Salles, nº 870, Bloco 10, Apto 401, Bairro Portinho, Laguna – SC.

FIADORES: JORGE SILVA GOMES, brasileiro, aposentado, portador do CPF nº 298.483.930-72 e RG nº 1013352495, casado com **MARIA JOSETE INAES,** brasileira, autônoma, portadora do CPF nº 456.180.030-15 e RG nº 1036356986, residentes e domiciliados a Rua Radial Leste, nº 240, Bairro Jardim das Acácias, Gravataí – RS.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Um Apartamento de nº 401, Bloco 01, no Res. Anita, situado à Avenida Calistrato Muller Salles, nº 1415, Bairro Portinho, Laguna - SC; contendo cozinha, banheiro social, sala de estar e jantar, lavanderia, 2 dormitórios (todos com ar condicionado), sacada fechada com churrasqueira, 1 vaga de estacionamento, mobiliado, conforme a vistoria realizada na entrega do imóvel.

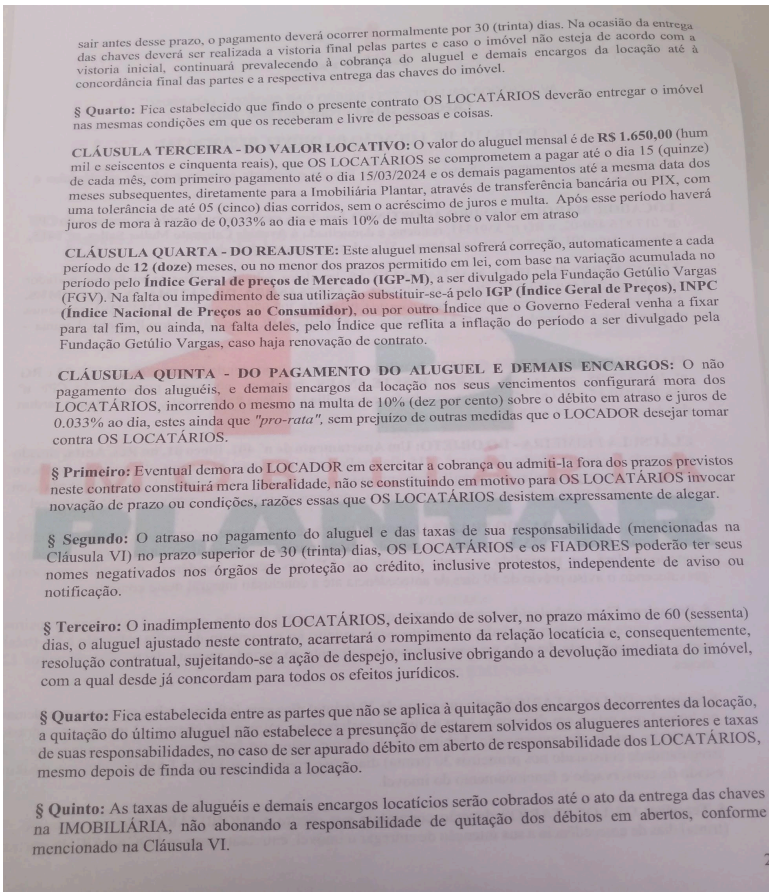
CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a iniciar em 15/03/2024 e a terminar em 14/03/2025, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O presente contrato poderá ser rescindido somente a partir do 12º mês sem a incidência da multa rescisória, prevalecendo o aviso prévio de 30 dias de antecedência até a conclusão integral deste contrato.

§ Primeiro: Fica estabelecido entre as partes que caso ocorra a rescisão contratual nos doze primeiros meses, a parte que quiser rescindir o contrato estará sujeito ao pagamento de multa referente a 03 (três) meses de aluguel, este deverão ser pagos proporcionalmente ao período restante dentro dos primeiros 12 meses.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS terão um prazo de 30 (trinta) dias para informar sobre eventuais problemas no imóvel que esteja em desacordo com a vistoria realizada na entrega das chaves. O imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação, habitabilidade e funcionamento, salvo em caso de apontamento de irregularidade constatado nos primeiros 30 (trinta) dias, caso contrário os LOCATÁRIOS admite o perfeito estado de conservação e funcionamento do imóvel.

§ Terceiro: OS LOCATÁRIOS deverão comunicar por escrito a IMOBILIÁRIA com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, entretanto caso os LOCATÁRIOS queiram

1



sair antes desse prazo, o pagamento deverá ocorrer normalmente por 30 (trinta) dias. Na ocasião da entrega das chaves deverá ser realizada a vistoria final pelas partes e caso o imóvel não esteja de acordo com a vistoria inicial, continuará prevalecendo à cobrança do aluguel e demais encargos da locação até à concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

§ Quarto: Fica estabelecido que findo o presente contrato OS LOCATÁRIOS deverão entregar o imóvel nas mesmas condições em que os receberam e livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR LOCATIVO: O valor do aluguel mensal é de **R$ 1.650,00** (hum mil e seiscentos e cinquenta reais), que OS LOCATÁRIOS se comprometem a pagar até o dia 15 (quinze) de cada mês, com primeiro pagamento até o dia 15/03/2024 e os demais pagamentos até a mesma data dos meses subsequentes, diretamente para a Imobiliária Plantar, através de transferência bancária ou PIX, com uma tolerância de até 05 (cinco) dias corridos, sem o acréscimo de juros e multa. Após esse período haverá juros de mora à razão de 0,033% ao dia e mais 10% de multa sobre o valor em atraso

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE: Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de **12 (doze)** meses, ou no menor dos prazos permitido em lei, com base na variação acumulada no período pelo **Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M)**, a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Na falta ou impedimento de sua utilização substituir-se-á pelo **IGP (Índice Geral de Preços), INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor),** ou por outro Índice que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, caso haja renovação de contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS: O não pagamento dos aluguéis, e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora dos LOCATÁRIOS, incorrendo o mesmo na multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso e juros de 0.033% ao dia, estes ainda que *"pro-rata"*, sem prejuízo de outras medidas que o LOCADOR desejar tomar contra OS LOCATÁRIOS.

§ Primeiro: Eventual demora do LOCADOR em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para OS LOCATÁRIOS invocar novação de prazo ou condições, razões essas que OS LOCATÁRIOS desistem expressamente de alegar.

§ Segundo: O atraso no pagamento do aluguel e das taxas de sua responsabilidade (mencionadas na Cláusula VI) no prazo superior de 30 (trinta) dias, OS LOCATÁRIOS e os FIADORES poderão ter seus nomes negativados nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive protestos, independente de aviso ou notificação.

§ Terceiro: O inadimplemento dos LOCATÁRIOS, deixando de solver, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, consequentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo, inclusive obrigando a devolução imediata do imóvel, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

§ Quarto: Fica estabelecida entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação do último aluguel não estabelece a presunção de estarem solvidos os alugueres anteriores e taxas de suas responsabilidades, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

§ Quinto: As taxas de aluguéis e demais encargos locatícios serão cobrados até o ato da entrega das chaves na IMOBILIÁRIA, não abonando a responsabilidade de quitação dos débitos em abertos, conforme mencionado na Cláusula VI.

2

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS: Correrão por conta dos LOCATÁRIOS, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes a taxas a ele agregadas, contas de luz, iluminação pública, gás, água, esgoto e metade do IPTU e coleta de lixo, e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pelos LOCATÁRIOS, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações, acréscimos ou alterações dos padrões atuais (CELESC) que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando o LOCADOR com o direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelos LOCATÁRIOS. As despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, metade do IPTU e coleta de lixo, serão de responsabilidade do LOCADOR.

§ Primeiro: OS LOCATÁRIOS obriga-se a transferir a conta de energia para o seu nome no prazo de 30 (trinta) dias, e a entregar o LOCADOR mensalmente, caso esse solicite, no mesmo dia determinado para o pagamento dos alugueis, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em geral que vierem a ser enviados em nome do LOCADOR para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS obrigam-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

§ Terceiro: Excetuadas as obras, se for o caso, que digam respeito à segurança do imóvel locado, obriga-se OS LOCATÁRIOS por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a eles manterem o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação, vidraças, virtual, portas de aço e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, chuveiros, passeio fronteiriço ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-los o LOCADOR quando finda ou rescindida a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias, quer úteis ou voluptuárias, inclusive refazer a pintura do imóvel, na mesma situação em que o recebeu, assim como deverá também entregar o imóvel faxinado, ou pagar uma taxa para a limpeza. Os casos estruturais que surgirem no imóvel a partir da locação e que não forem originados por problemas de mau uso, não serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

§ Quarto: As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelos LOCATÁRIOS, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, desde que autorizadas por escrito pelo LOCADOR na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se o LOCADOR as rejeitar, caso em que OS LOCATÁRIOS se obrigam a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

§ *Quinto:* OS LOCATÁRIOS receberão o imóvel faxinado, ao final do contrato, deverá efetuar o pagamento de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) referente a limpeza, ou entregar imóvel, nas mesmas condições que recebeu.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para uso **RESIDENCIAL** pelos LOCATÁRIOS, não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito do LOCADOR.

§ Primeiro: OS LOCATÁRIOS não poderão ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS não poderão exceder a quantidade de 2 (duas) pessoas residindo no imóvel, sob pena de incidência de multa de três meses de alugueis ou rescisão do contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial e só por força do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES: Além do previsto na **cláusula quinta**, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a três meses de aluguéis vigorantes à época da infração e na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

§ Primeiro: Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte tanto dos LOCATÁRIOS quanto do LOCADOR, não tirando a responsabilidade do aviso de 30 (trinta) dias citados na Cláusula II, parágrafo segundo, poderá a parte rescindi-lo, pagando a multa pactuada no *caput* desta cláusula, proporcionalmente ao período de meses restantes até a data final do presente contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº. 8.245/91.

§ Segundo: O pagamento da cláusula penal, não eximirá OS LOCATÁRIOS no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os alugueres eventualmente vencidos e demais encargos da locação, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

§ Terceiro: A parte infratora que incorrer na multa contratual, não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem dos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente.

§ Quarto: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrada através ação judicial competente, ficando a cargo da parte inadimplente, além do principal, as despesas judiciais e extrajudiciais e os honorários advocatícios que, desde já, ficam estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Caso a pendência seja liquidada amigavelmente no escritório do advogado indicado pela imobiliária, independentemente de qualquer procedimento judicial, além das despesas eventualmente realizadas, a parte devedora pagará honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do total do débito.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: OS LOCATÁRIOS facultam, desde já, o LOCADOR, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordado entre as partes, avisado OS LOCATÁRIOS com 05 (cinco) dias de antecedência.

§ Primeiro: Se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade, o LOCADOR notificará OS LOCATÁRIOS para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso OS LOCATÁRIOS deixem de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o LOCADOR poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo OS LOCATÁRIOS reembolsá-lo do que foi comprovadamente gasto com material e mão de obra no prazo máximo de 05 (cinco) dias improrrogáveis, sob pena de ser considerada infração contratual e as despesas efetivadas reconhecidas como dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código de Processo Civil.

§ Segundo: Salvo disposição em contrário por escrito o recebimento das chaves do imóvel pelo LOCADOR, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelos LOCATÁRIOS, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelos LOCATÁRIOS.

§ Terceiro: Em caso de venda do imóvel ora locado, OS LOCATÁRIOS terão preferência sobre os demais concorrentes, preço por preço, obrigando-se a permitir que terceiros interessados na aquisição do referido imóvel o visitem em dia e hora previamente combinados entre os contratantes.

§ *Quarto:* Caso a venda do imóvel venha a ser efetuada durante o período de locação para OS LOCATÁRIOS, fica acordado entre as partes que a IMOBILIARIA PLANTAR, será o único intermediador desta negociação.

§ *Quinto:* Caso seja efetuado a venda e os LOCATÁRIOS não tenham interesse na compra, esta terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para desocupar e entregar o imóvel.

§ Sexto: Fica acordado entre as partes que o imóvel ficará inativo para venda pelo período de 6 (seis) meses, após esse período, estará liberado para a venda.

§ Sétimo: Fica acordado entre as partes que não será permitido animais de nenhum porte no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - OUTRAS AVENÇAS: OS LOCATÁRIOS não poderão abandonar o imóvel objeto deste contrato, sob alegação injustificada e que não esteja de acordo com as leis que regulamentam o assunto.

§ Primeiro: Em ocorrendo desapropriação do imóvel ora locado, ficarão as partes desobrigadas entre si de todas as cláusulas e condições do presente instrumento a partir do depósito judicial, ou do acordo feito pelo LOCADOR com o poder expropriante.

§ Segundo: Em caso de sinistro que torne o imóvel inabitável, ou imprestável para o uso aqui convencionado, ou que exija a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato imediatamente, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, obrigando-se OS LOCATÁRIOS a entregarem de pronto as chaves do mesmo, ficando, todavia, isento de qualquer multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa ou dolo dos LOCATÁRIOS.

§ Terceiro: Simples intimação do Poder Público não será motivo para OS LOCATÁRIOS abandonarem o imóvel locado e pedirem rescisão do presente contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento, ou a evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.

§ Quarto: OS LOCATÁRIOS são responsáveis por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito provocado por estragos ocorridos por uso inadequados nas instalações elétricas do imóvel.

§ Quinto: Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, o LOCADOR fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituído-se a presente cláusula sem autorização para que o LOCADOR possa imitir-se na posse definitiva

§ Sexto: A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, não podendo legislação posterior ao início de vigência do presente contrato ser por ele atingida, conforme o determina a Constituição Federal no seu inciso XXXIV, do artigo 5º.

§ Sétimo: As partes envolvidas neste contrato, neste ato autorizam, expressamente, que todas as intimações ou notificações, inclusive a citação judicial, sejam feitas pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da Lei nº 8.245/91, bem como as demais previstas no Código de Processo Civil.

§ *Oitavo*: Os ora contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FIANÇA: Presente a este ato, os FIADORES acima qualificada, declaram que assinam o presente contrato na qualidade de Fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis com OS LOCATÁRIOS pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas, condições e obrigações acima, previstas durante o prazo contratual, inclusive durante as eventuais prorrogações e até a entrega efetiva das chaves o LOCADORA nos termos do art. 39 da Lei nº 8.245/91 e, que, se, em virtude de qualquer lei ou acordo posterior o aluguel vier a ser majorado a sua responsabilidade estender-se-á ao novo aluguel, encargos e obrigações, bem como declaram ainda que respondem pela fiança ora prestada os seus herdeiros e sucessores.

§ *Primeiro*: OS FIADORES do presente contrato não podem eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente desde já aos benefícios de ordem e da divisão, previsto no art. 827 e 828 do Código Civil Brasileiro. Declara ainda, de pleno conhecimento do disposto no artigo 82, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e do art. 3º VII da Lei 8.009/90.

§ *Segundo*: Em caso de renúncia da fiança, fica obrigado OS LOCATÁRIOS, no prazo de 30 (trinta) dias, indicarem novos FIADORES que deverá ser previamente aprovado pelo LOCADOR, sob pena de resolução do contrato, acrescido da multa contratual prevista na cláusula oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os contratantes elegem o foro de Laguna - SC, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento.
E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em (03) três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna/SC, 04 de Março de 2024.

TABELIONATO DE LAGUNA

MARQUES SANDRO AGOSTINHO
LOCADOR

Matheus Machado Lucas
MATHEUS MACHADO LUCAS
LOCATÁRIO

Alessandra F. Inaes Gomes
ALESSANDRA DE FÁTIMA INAES GOMES
LOCATÁRIA

Declaração de divisão de aluguel

UNIVERSIDADE DO ESTADO DE SANTA CATARINA - UDESC
SECRETARIA DE ASSUNTOS ESTUDANTIS, AÇÕES AFIRMATIVAS E DIVERSIDADE

UDESC

ANEXO 04

DECLARAÇÃO DE DIVISÃO DE ALUGUEL

(Declaração exclusiva para candidato que divide aluguel)

Eu, Alessandra de Fatima Inaes Gomes,

portador da carteira de identidade nº 112542 3391, e CPF nº 038.302.070-00,

acadêmico(a) regularmente matriculado(a) no curso de Ciências Biologicas - Biologia Marinha

da Universidade do Estado de Santa Catarina, declaro para os devidos fins e sob as penas da lei para comprovação do Cadastro Socioeconômico que divido com as pessoas abaixo nominadas e assinadas, os gastos de aluguel do imóvel situado no endereço Av. Calistrato Muller Salles - Portinho, nº 1415, sendo que o valor total do aluguel é de R$ 1.650,00 (legível) e que o valor mensal que cabe a mim contribuir é de R$ 825,00 (legível). **Anexar cópia do contrato de aluguel.**

Nome e assinatura dos demais moradores:

1. Nome Completo (legível): Matheus Machado Lucas.

Assinatura e telefone: Matheus Machado Lucas - (51) 99172-2970.

2. Nome Completo (legível): _____.

Assinatura e telefone:

3. *Nome Completo* (legível): _____.

Assinatura e telefone:

4. *Nome Completo* (legível): _____.

Assinatura e telefone:

Declaro ainda que as informações acima apresentadas são verdadeiras e estou ciente de que a omissão de informações ou apresentação de dados ou documentos falsos e/ou divergentes implicam no cancelamento da inscrição/benefício.

Autorizo ainda o Serviço Social e a Secretaria de Assuntos Estudantis da UDESC a averiguar a informação acima.

Data: 08 / 08 / 2024 Alessandra F. Inaes Gomes

Assinatura do Declarante

Declaro ainda ciente da Lei N° 2.848 de 1940 (Código Penal) em seu Artigo 301, Paragrafo 1º: "Falsificar, no todo ou em parte, atestado ou certidão, ou alterar o teor de certidão ou de atestado verdadeiro, para prova de fato ou circunstância que habilite alguém a obter cargo público, isenção de ônus ou de serviço de caráter público, ou qualquer outra vantagem: Pena - detenção, de três meses a dois anos".