

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL COM PRESTAÇÃO DE FIANÇA

Pelo presente instrumento de locação de imóvel, realizado entre as partes abaixo qualificadas:

AQUARELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, administradora de imóveis, inscrita no CNPJ sob o nº 16.897.136/0001-86, com estabelecimento à Rua São João, 72-D, Centro, Chapecó-SC, CEP 89801-230, doravante denominada "**LOCADORA**";

PEDRO WILLIBALDO RUPPELT, brasileiro, casado, operador de máquina, na Empresa Móveis Ripke Ltda, inscrito no CPF sob o nº 713.070.529-91, e RG 2239268 SSP/SC, e **MARIA LECY FERREIRA**, brasileira, casada, doméstica, inscrita no CPF 045.527.639-03, e RG 4.970.930-5 SSP/SC, residentes e domiciliados à Rua Niterói, 3581, Bairro centro, CEP: 89870-000, Pinhalzinho/SC, doravante denominados "**LOCATÁRIOS**";

e

ÉDSOM BAIRROS, brasileiro, em união estável, técnico de manutenção industrial, na Empresa Cooperativa Central Aurora Alimentos, inscrito no CPF sob o nº 842.975.309-53, e RG 2.657.285 SSP/SC, e **NOELI ZATTERA**, brasileira, técnica de enfermagem, em união estável, inscrita no CPF 033.674.659-84 e RG 4.160.137 SSP/SC, residentes e domiciliados à Rua Osvaldo Aranha, s/n, Bairro centro, CEP 89850-000, Quilombo/SC, denominados "**FIADORES**"

Além de:

Amanda Ruppelt, CPF 126.215.749-80 e RG 6.674.599 SSP/SC;

Maria Eduarda Rodrigues dos Santos, CPF 119.069.209-07 e RG 7.444.052 SSP/SC;

Gisele Orso, CPF 094.705.939-36 e RG 6640992 SSP/SC;

Amanda Keli Zattera Bairros, CPF 129.592.589-32 e RG 6.673.984 SSP/SC;

Denominadas **MORADORAS**;

Acordam a contratação **do imóvel apartamento nº 208, do prédio EDIFÍCIO NOVO MUNDO, localizado à Rua São João, 72-D, centro, Chapecó-SC**, sem vaga de garagem.

Mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente contrato de locação tem prazo determinado de 12 meses, iniciando-se no dia **01 de março de 2022** e terminando em **28 de fevereiro de 2023**, sendo que, findado o prazo, passará a vigorar por prazo indeterminado, nos termos do artigo 46 e seguintes da Lei nº 8.245/1991, prorrogando-se, igualmente, de maneira automática, a garantia fidejussória (fiança) avençada.

Parágrafo Primeiro: Após 12 (doze) meses de contratualidade, a presente avença poderá ser rescindida por solicitação do "LOCATÁRIO", mediante envio de notificação inequívoca, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, sem o pagamento de qualquer ônus a título de multa rescisória; entretanto, deverá o "LOCATÁRIO" suportar com os encargos locatícios, aos quais se obrigou neste instrumento, pelo prazo em que detiver a posse do imóvel, incluindo-se os dias necessários para a realização da vistoria final e reparos.

Parágrafo segundo: Não efetivada a notificação, ficará o "LOCATÁRIO" como responsável pelo pagamento de indenização correspondente ao aviso-prévio não realizado, ou seja, o valor de um mês de aluguel.



Parágrafo terceiro: A "LOCATÁRIO" fica ciente de que deverá arcar com os custos de eventuais reparos necessários no imóvel, nos termos das vistorias, e que durante o prazo da notificação deverá providenciar junto à "LOCADORA" tais reparações. Fica ciente o "LOCATÁRIO" que deverá arcar com os encargos locatícios em caso de os reparos não se terminarem antes do prazo da denúncia de prazo de 30(trinta) dias.

Parágrafo Quarto: Ocorrendo a desocupação antes de findar o prazo mínimo de 30(trinta) dias, a multa rescisória será calculada proporcionalmente ao lapso temporal restante do contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel tem periodicidade mensal, inicialmente no valor de **R\$ 1.400,00 (Um mil e quatrocentos reais)**, mais o IPTU referido, sendo pago de forma adiantada até o dia 10 do mês em referência em moeda nacional corrente, no local de pagamento estabelecido neste contrato, ou mediante cobrança via boleto bancário.

Parágrafo primeiro: O aluguel e os encargos não quitados até a data de vencimento (dia 10 de cada mês) sofrerão um acréscimo de multa de 10% (dez por cento) para pagamento até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao vencido e, após, o valor com a multa será corrigido monetariamente e com incidência de juros de mora de 1% ao mês.

Parágrafo Segundo: Após 30 (trinta) dias de atraso na parcela do aluguel, independentemente do pagamento das parcelas subsequentes, a cobrança será efetuada por meio do setor jurídico competente. Neste caso, sobre o valor corrigido até a data do efetivo pagamento, haverá um acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios, sem prejuízo do imediato ajuizamento da ação de despejo.

Parágrafo terceiro: O contrato de locação firmado após o dia primeiro de cada mês será cobrado mediante a divisão proporcional do valor total do aluguel pelos dias restantes para iniciar a obrigação do mês subsequente.

Parágrafo quarto: Em caso de não pagamento dos encargos locatícios, em sua totalidade, na data contratualmente pactuada, fica a "LOCADORA", desde já, autorizada a realizar o registro do "LOCATÁRIO" e de seus "FIADORES", quando contrato com garantia fidejussória, junto aos Serviços de Proteção ao Crédito.

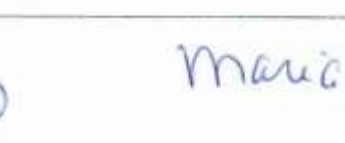
CLÁUSULA TERCEIRA: A prestação pecuniária, a título de aluguel, convencionada na CLÁUSULA SEGUNDA, será reajustada, automaticamente, anualmente, pelo índice oficial IGP-M e, subsidiariamente, pelo INPC.

Parágrafo único: Em caso de alteração superveniente da periodicidade mensal ou dos índices oficiais de correção monetária, estas serão imediatamente aplicadas ao presente contrato, reajustando-se o valor locatício.

CLÁUSULA QUARTA: Os impostos, taxas, despesas condominiais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel (inerentes ao direito de propriedade), e cuja cobrança seja legalmente permitida, serão pagos pela "LOCATÁRIO", sem prejuízo do pagamento do aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no recibo.

Parágrafo primeiro: O "LOCATÁRIO", após o recebimento das chaves do imóvel objeto do presente contrato, obriga-se a efetuar a transferência da titularidade das faturas de consumo de luz e/ou de água junto às concessionárias, dentro de um prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento das chaves, sob pena de infração contratual autorizadora de cobrança de multa de 5% sobre o valor de um mês de aluguel, sem prejuízo da promoção da ação de despejo.

Parágrafo segundo: As despesas condominiais serão administradas pelo próprio condomínio, ou por procurador seu, e deverão ser quitadas diretamente com o condomínio ou com a empresa que esteja administrando-o. Quando da rescisão do contrato de locação, fica o "LOCATÁRIO" obrigada a comprovar, junto à "LOCADORA", a quitação de todos os débitos condominiais.

CLÁUSULA QUINTA: O imóvel é locado exclusivamente para fim RESIDENCIAL, para utilização do "LOCATÁRIO", e de seus familiares e amigos, sendo vedada a mudança de destinação descrita nesta cláusula, a cessão de direitos, a sublocação, o comodato e o empréstimo do imóvel, seja total ou parcial, sem prévio conhecimento e anuência da "LOCADORA", sob pena de infração contratual.

CLÁUSULA SEXTA: Antes do vencimento estipulado na CLÁUSULA PRIMEIRA do presente contrato, não poderá a "LOCADORA" retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do "LOCATÁRIO", denúncia motivada ou outro permissivo legal que assim permita.

CLÁUSULA SÉTIMA: Não poderá o "LOCATÁRIO" devolver à "LOCADORA" o imóvel antes de findar o prazo previsto no PARÁGRAFO PRIMEIRO, CLÁUSULA PRIMEIRA. Caso assim o faça, pagará a título de multa o valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel mensal, com a redução proporcional ao percentual de tempo já cumprido, conforme artigo 413 do Código Civil, com a multa mínima de um aluguel mensal.

Parágrafo único: No caso de restituição do imóvel após o prazo de vigência da CLÁUSULA PRIMEIRA, ou seja, no tempo indeterminado, deverá o "LOCATÁRIO" notificar, expressamente, a "LOCADORA" em um prazo mínimo de 30 (trinta) dias. Neste caso, nenhuma multa será devida.

CLÁUSULA OITAVA: Findo o prazo determinado na CLÁUSULA PRIMEIRA, tendo o contrato a vigência de 12 (doze) meses, com finalidade RESIDENCIAL, se a "LOCATÁRIO" permanecer no imóvel por mais 30 (trinta) dias, sem oposição da "LOCADORA", ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, permanecendo regulada pelas cláusulas dispostas neste instrumento, inclusive em relação à FIANÇA prestada, quando contrato com garantia fidejussória.

CLÁUSULA NONA: O "LOCATÁRIO" declara, expressamente, que vistoriou previamente o imóvel objeto deste contrato e que este se encontra em condições razoáveis de uso e de higiene, com suas dependências em conformidade com a relação (vistoria) escrita que, assinada pelas partes, integra a presente avença, e na qual se faz referência inequívoca acerca de eventuais vícios existentes.

Parágrafo único: Obriga-se o "LOCATÁRIO" a zelar e proteger, dentro das suas possibilidades, pela conservação do imóvel, mantendo-o em condições de uso, obrigando-se, ainda, a efetuar todos os reparos relativos a estragos a que esta der causa no curso da contratualidade, devendo devolver o imóvel, ao final, NAS MESMAS CONDIÇÕES DESCRITAS NA VISTORIA INICIAL. Em caso de ausência de reparos/reformas necessárias, a "LOCADORA" poderá ingressar com demanda judicial para efetuar o reembolso dos valores gastos, nos termos do artigo 23, III e V, da Lei nº 9.245/1991 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA DÉCIMA: Fica vedado ao "LOCATÁRIO" efetuar quaisquer modificações, reformas ou alterações na estrutura original do imóvel, edificar benfeitorias, ou acrescentar acessões, sem que haja o prévio e INEQUÍVOCO CONSENTIMENTO, por escrito, da "LOCADORA".

Parágrafo primeiro: Caso o "LOCATÁRIO" não aja em conformidade com a CLÁUSULA DÉCIMA, esta não terá direito a quaisquer indenizações ou direito de retenção; além disso, a "LOCADORA" poderá exigir que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições da VISTORIA INICIAL, cujos custos serão suportados exclusivamente pelo "LOCATÁRIO".

Parágrafo segundo: As benfeitorias necessárias ou reformas urgentes serão submetidas à "LOCADORA", com justificativa, ficando o "LOCATÁRIO" autorizada a efetuar os reparos em caso de ausência de manifestação da "LOCADORA". Neste caso, as benfeitorias serão indenizadas pela "LOCADORA" ou poderão ser descontadas, proporcionalmente, nos aluguéis mensais devidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O "LOCATÁRIO" obriga-se, sob pena de infração contratual, a respeitar o direito de vizinhança, ou seja, a não efetuar perturbações que gerem distúrbios exagerados no conforto dos demais moradores do edifício, evitando, ainda, a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes.

 86 Pedro Maria

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Constituem-se como caso de rescisão contratual, além daqueles dispostos nas demais cláusulas e na lei, os seguintes:

- (a) abandono do imóvel ou descaso do "LOCATÁRIO" ou da "LOCATÁRIA" na sua conservação;
- (b) negar, o LOCATÁRIO, a visitação do imóvel eventualmente posto à venda pela "LOCADORA" mediante prévia combinação de data e de horário;
- (c) Falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da "LOCADORA";
- (d) morte ou insolvência civil quando pessoa física; ou Falência ou dissolução da sociedade, se pessoa jurídica, dos "FIADORES" quando, a partir da data do acontecimento, o "LOCATÁRIO" deixar de substituir os garantidores no prazo máximo de 30 (trinta) dias, quando contrato com garantia fidejussória;
- (e) não apresentação da assinatura dos fiadores, ou outra modalidade de garantia, dentro do prazo legal, quando contrato com garantia fidejussória;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O inadimplemento de qualquer obrigação descrita em qualquer cláusula do presente contrato, quando não houver multa específica cominada, ensejará o infrator a uma multa no valor de 02 (dois) meses de aluguel, devidamente corrigidos monetariamente desde a data da infração, em benefício da parte contrária, sendo a mesma considerada líquida, certa e exigível, executável, sem prejuízo da exigibilidade de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da execução, além das custas processuais correlatas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O "LOCATÁRIO" deverá observar a necessidade de manutenção do fornecimento de energia elétrica para a realização da vistoria final, bem como a necessidade de quitação de todos os Impostos e Taxas que lhes foi incumbido ao pagamento, incluindo-se as despesas condominiais.

Parágrafo primeiro: Antes da devolução do imóvel, deverá o "LOCATÁRIO" providenciar os reparos e manutenções necessárias para restaurar o *status quo ante* do bem imóvel; ou seja, deverá entregar o imóvel nas mesmas condições descritas na vistoria inicial.

Parágrafo Segundo: Somente cessarão os encargos locatícios após a devolução, com entrega das chaves, do imóvel locado.

Parágrafo Terceiro: A devolução das chaves do imóvel locado à "LOCADORA" não desobriga a "LOCATÁRIA" ou os "FIADORES" das obrigações decorrentes deste contrato de locação.

Parágrafo Quarto: Ao solicitar a conta final de água da CASAN, quando for o caso, deverá a "LOCATÁRIA" solicitar a antecipação da conta de água, não devendo, sob hipótese alguma, solicitar o desligamento do fornecimento, sob pena de responsabilizar-se por nova ligação.

Parágrafo Quinto: Após a realização da vistoria final, deverá o "LOCATÁRIO" solicitar a conta final e desligamento do fornecimento de energia junto à CELESC e CASAN, sendo o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Não poderá o "LOCATÁRIO" sustar o pagamento dos encargos locatícios sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma demanda. Não poderá a "LOCADORA" deixar de cobrar, normalmente, os aluguéis dos meses subsequentes ao mês inadimplente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Quando contrato com garantia fidejussória, assumem a qualidade de **FIADORES e COBRIGADOS SOLIDARIAMENTE do "LOCATÁRIO" os firmatários deste contrato nesta condição**, em todas as obrigações legais e contratuais decorrentes da presente avença, incluindo-se eventuais prorrogações legais ou contratuais e até a efetiva e real devolução do imóvel (com a entrega das chaves após vistoria final e reparos eventuais), as pessoas nomeadas e qualificadas neste instrumento como "FIADORES".

  Pedro Maria

Parágrafo primeiro: Concordam os "FIADORES" com os termos fixados no presente contrato, devidamente qualificados neste contrato, sendo que estes se constituem também como principais pagadores em caso de descumprimento ou falta do "LOCATÁRIO", responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Parágrafo segundo: Em caso de inadimplemento de encargos locatícios, especialmente quanto ao valor principal do aluguel, a "LOCADORA" poderá cobrar o valor relativo aos débitos dos "FIADORES" mediante notificação extrajudicial a ser enviada com AR (aviso de recebimento) para que este pague o débito em 10 (dez) dias, sob pena de judicialização da demanda.

Parágrafo terceiro: Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, no termos do Art. 39 da Lei 8.245/91.

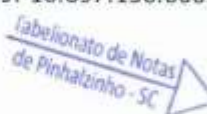
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As hipóteses não especificadas neste contrato serão reguladas pela legislação civil vigente, especialmente a Lei de Locações nº 8.245/1991 e pela Lei nº 10.406/2002, o Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Para dirimir eventuais questões relativas a este contrato, elegem as partes o Foro da Comarca de Chapecó/SC, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiados que sejam.

E assim, justos e contratados, assinam todas as partes qualificadas o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, na forma e para fins de obrigar a todos e a terceiros nas disposições deste contrato.

Chapecó, 01 de março de 2022.

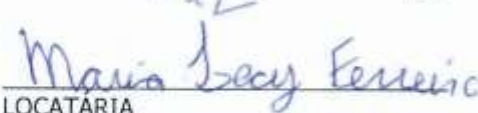

LOCADORA
Nome: AQUARELA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 16.897.136.0001-86

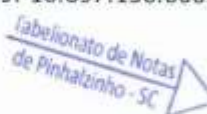



TABELIONATO DE NOTAS
OBS: Ato de Reconhecimento
ou Autenticação no verso.


LOCATÁRIO
Nome: PEDRO WILLIBALDO RUPPELT
CPF: 713.070.529-91




LOCATÁRIA
Maria Lacy Ferreira
CPF: 045.527.639-03






FIADOR
Nome: ÉDSOM BAIRROS
CPF: 842.975.309-53


FIADORA
NOELI ZATTERA
CPF: 033.674.659-84



Moradoras:

Amanda Ruppelt

Amanda Ruppelt

CPF 126.215.749-80

Maria Eduarda R. Dos Santos

Maria Eduarda Rodrigues dos Santos

CPF 119.069.209-07

Gisele Orso

Gisele Orso

CPF 094.705.939-36

Amanda K.Z. Bairros

Amanda Keli Zattera Bairros

CPF 129.592.589-32

Testemunhas:

Douglas Fiorini

Douglas Fiorini

Paula Michellon

Paula Dias Michellon

Pedro Maio

**TABELIONATO DE NOTAS E
PROTESTO DE QUILOMBO**
Verifique Condição - Tabela Destinada
Ao Consumidor
Av. General Ernesto G. Bentes, 1144 - Sala 01 - Centro
Quilombo/SC - CEP: 89.336-1048 - Fone: (49) 3366-1048
E-mail: tabelionato@cartoriopzo.com.br



RECONHECIMENTO 226306: Reconheço a
assinatura por AUTENTICIDADE
de: (1) NOELI ZATTEIRA, (2) EUSON
BAIRROS
Quilombo, 02 de março de 2022
hora 15:16:38
Em test. da verdade
GABRIEL MARIA MAROSTICA - Escrevente
Notarial
Emolumentos: R\$ 7,78 + Selo: R\$ 6,22 - Total:
R\$ 14,00 - Selo Digital de Fiscalização - Selo
normal GKP24479-QW29, GKP24479-SGX-
Confira os dados do ato em: selo.tj.sc.jus.br



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE PINHALZINHO
Elony Lourdes Kehl - Tabela
Av. Brasília, 1203, SI 002, Centro, Pinhalzinho/SC
F: 49.3366.1048 - e-mail: notario@cartoriopzo.com.br



REC. N° 506505 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de: (1) MARIA
LECY FERREIRA, (2) PEDRO WILLIBALDO RUPPELT
Pinhalzinho/SC, 03 de março de 2022

MORGANA KIST - Escrevente Notarial
Emolumentos: R\$ 7,78 + Selo: R\$ 6,22 - Total: R\$ 14,00
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GKF38493-MBBF, GKF38494-B5KM
Confira os dados do ato em: selo.tj.sc.jus.br

