

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM GARANTIA

Nº (_____)

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: SILVANIA COELHO BRICH, brasileira, comerciante, casada, C.P.F. nº 853.718.319-91, residente e domiciliado na Rua Vereador Osvaldo de Oliveira, n.º 3723, bairro Centro, cidade Palhoça, Cep. 88.131-200, no Estado de Santa Catarina;

ADMINISTRADOR: IMOBILIÁRIA JOÃO COSTA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 07.793.835/0001-95, estabelecida na Rua Hilza Terezinha Pagani, n.º 936, Loja 01, bairro Pagani, cidade Palhoça, Cep. 88132-256, no Estado de Santa Catarina, neste ato representado por seu sócio, **Dr. JOÃO JOSÉ DA COSTA**;

LOCATÁRIO: GIRLENE DA SILVA RODRIGUES NUNES, brasileira, promotora de vendas, casada, Carteira de Identidade nº 8271507, C.P.F. nº 770.504.951-15, capaz, encontrada no imóvel, telefone (48) 98814-3528, e-mail girlenejmw@gmail.com. Tendo como referência sr. (a) Maxwell Ruan da Silva de Souza, telefone (48) 99829-3714.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

I. DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua Raulino Steinmetz, n.º 81, apto 101, Residencial José Henrique, bairro Centro, cidade Palhoça, Cep. 88.131-070, no Estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: O imóvel será entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, o qual possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

II. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 2ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 doze meses, a iniciar-se no dia 25, do mês de novembro no ano de 2021 e findar-se no dia 24, do mês de novembro no ano de 2022. Caso não haja a desocupação ou pedido de devolução do imóvel, o mesmo passará para prazo indeterminado, obrigando assim a ficarem responsáveis até a devida entrega do imóvel locado, nas mesmas condições de perfectibilidade como ora o recebem.

Av. Hilza Terezinha Pagani – Nº 936 – Sala 01 – CEP 88.132-256
PAGANI | PALHOÇA/SC
(48) 3286 5000 | www.imobiliariajoaocosta.com.br



gírlene

Cláusula 3ª. Ultrapassando o contrato a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o **LOCADOR**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao **LOCATÁRIO**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

III. DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 4ª. Como aluguel mensal livremente convencionado, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 1.333,34 (mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), o qual deverá ser pago via boleto, expedido pela Administradora, que terá seu vencimento sempre no **DIA 05** de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 11ª e 12ª.

Parágrafo único: A locação não iniciada no primeiro dia do mês ficará sujeita a acerto dos dias decorridos até o final do mês, observando os prazos estabelecidos nesta cláusula. O mesmo ocorre com a locação não findada ao último dia do mês, sendo, portanto, nestes casos, cobrados proporcionalmente aos dias ocupados.

Cláusula 5ª. Caso o **LOCATÁRIO** não receba o boleto com 48 horas de antecedência de seu vencimento, deverá comparecer na Administradora Imobiliária João Costa LTDA., estabelecida na Rua Hilza Terezinha Pagani, n.º 936, Loja 01, bairro Pagani, cidade Palhoça, Cep. 88132-256, no Estado de Santa Catarina, para retirada da 2ª via do mesmo.

Parágrafo primeiro: É terminantemente proibido depositar diretamente em conta do **LOCADOR** ou da **ADMINISTRADORA** quaisquer valores referentes à locação, sob pena de infração contratual, acarretando além da solicitação da desocupação do imóvel, no pagamento da multa compensatória, sem prejuízos das medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo segundo: Caso o pagamento seja efetuado em cheque, emitido pelo **LOCATÁRIO** ou terceiros, o pagamento somente será considerado quitado mediante a compensação do cheque, e caso o mesmo seja devolvido por culpa do emitente, a dívida permanecerá em aberto com devidas incidências de juros e multas previstas neste contrato até a sua efetiva quitação.

Cláusula 6ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM/FGV) e, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito

governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Parágrafo primeiro: Os aluguéis reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo segundo: A aplicação deste reajuste não implica em renovação tácita do presente instrumento e nem obriga a novo período contratual, apenas atualiza os valores a preço de mercado.

Cláusula 7ª. O LOCATÁRIO não poderá reter o pagamento do aluguel, ou outros encargos, sob a alegação do não atendimento as suas eventuais exigências.

Cláusula 8ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água/esgoto, luz, gás, telefone, condomínio, taxa de coleta de lixo, IPTU, bem como seguro contra incêndio ou qualquer calamidade que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

Parágrafo único: Caso o LOCATÁRIO não realize a transferência da titularidade da energia elétrica do imóvel para o seu nome, desde já autoriza a ADMINISTRADORA a comparecer junto a CELESC com toda documentação necessária e realizar a transferência ao LOCATÁRIO. Ficando, desde já, cientes que tanto o LOCADOR quanto a ADMINISTRADORA não serão responsabilizados por quaisquer consequências sobre tal fato, bem como permanece sobre inteira responsabilidade do LOCATÁRIO o pedido de desligamento da unidade consumidora após a rescisão do contrato.

Cláusula 9ª. Se no pagamento do condomínio houver despesas extraordinárias, taxas, rateio, bem como fundo de reserva que seja de responsabilidade do LOCADOR, o LOCATÁRIO deverá solicitar o desconto da despesa apresentando a ata da assembleia que aprovou o referido, assim como o recibo do pagamento realizado juntamente com o boleto e a descrição das despesas que foram cobradas à ADMINISTRADORA até o dia 20 de cada mês, para receber o ressarcimento no vencimento do próximo aluguel.

Parágrafo único: O prazo máximo para o LOCATÁRIO apresentar os documentos é de 60 (sessenta) dias, caso deixe de apresentar o comprovante de pagamento à ADMINISTRADORA nesse período, ficará caracterizado a renúncia voluntária e definitiva deste direito, sendo considerada doação espontânea o pagamento das referidas despesas.

REL OTÁVIO GUILHERME MARGARIDA
Rua Enedina Mendes Chizzmann
Schmidt, nº 277 - Centro
Fone: (48) 3386-8500
PALHOÇA - SANTA CATARINA
Habilitado de Funcionamento das 9 às 18hs

Reconheço a assinatura por AUTENTICA de
RODRIGO SILVEIRA DA COSTA
Que assina por IMOBILIÁRIA JOAO COSTA
LTDA EPP

Palhoça, (SC), 23 de Novembro de 2021

Em test^o da verdade

AMANDA CHRISTYNE PEREIRA MOHR
ESCREVENTE NOTARIAL
Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo:
NORMAL: GIE00272-BAUY
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emolumentos: 3,52 / Selo(s): 2,82

REL OTÁVIO GUILHERME MARGARIDA
Rua Enedina Mendes Chizzmann
Schmidt, nº 277 - Centro
Fone: (48) 3386-8500
PALHOÇA - SANTA CATARINA
Habilitado de Funcionamento das 9 às 18hs

Reconheço a assinatura por AUTENTICA de
GIRLENE DA SILVA RODRIGUES NUNES
Palhoça, (SC), 22 de Novembro de 2021

Em test^o da verdade

THIFANY CRISTINA PEREIRA DO NASCIMENTO
ESCREVENTE NOTARIAL
Selo(s) Digital(is) de Fiscalização do tipo:
NORMAL: GID98974-IXN4
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br



Emolumentos: 3,52



IV. DO DESCONTO

Cláusula 10ª. Ao **LOCATÁRIO** será concedido o desconto de 10% (dez por cento) caso pague o valor do aluguel até a data de vencimento. Após o vencimento será cobrado o valor integral do aluguel acrescido dos encargos previstos nas cláusulas seguintes.

V. DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 11ª. O **LOCATÁRIO** que não efetuar o pagamento até a data de vencimento, implicará automaticamente na constituição em mora, e, além de perder o benefício do desconto estabelecido na cláusula anterior, fica sujeito ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel vigente, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de correção monetária, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Cláusula 12ª. As cobranças serão realizadas pela **ADMINISTRADORA** até o último dia do mês em que venceu a obrigação. Sendo que, após esta data, será enviado ao setor jurídico, cujos valores a serem pagos pelo **LOCATÁRIO** serão acrescidos de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios, se cobrado administrativamente, e de 20% (vinte por cento) se cobrado judicialmente, além das despesas processuais.

Cláusula 13ª. A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado autorizará o **LOCADOR** a promover a competente Ação de Despejo, independentemente de qualquer aviso ao locatário ou seus fiadores.

VI. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 14ª. Os seguros contra incêndio, vendaval, explosão, raio, perda de aluguel e de conteúdo, serão contratados pelo **LOCADOR**, imediatamente ao início da locação através de Seguradora de sua escolha, e pago, posteriormente, pelo **LOCATÁRIO** junto com o valor devido pelo aluguel.

Parágrafo primeiro: Anualmente, durante a continuidade da locação, o valor do seguro será reajustado na mesma proporção do mercado, e o pagamento será sempre de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, reembolsando o **LOCADOR** no primeiro mês da vigência da apólice.

Parágrafo segundo: Caso haja, por parte do **LOCATÁRIO**, qualquer obra ou reforma no imóvel que impeça o **LOCADOR** de contratar o referido seguro junto às seguradoras, ficará automaticamente transferida a responsabilidade para o **LOCATÁRIO** na contratação do seguro, assumindo todo e quaisquer riscos em relação a sinistros que venham a ocorrer pela sua omissão. Além de que, pelo mesmo **LOCATÁRIO**, serão assumidos todos e quaisquer riscos por danos e ônus pela não contratação, bem como

gileme