

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM FIADOR.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES.

LOCADOR: FABIANO PEREIRA DA SILVA, CPF nº 019.644.339-32, responsável, KARINA ZIPPERER RODRIGUES CORRETORA DE IMÓVEIS, CRECI nº 15.702.

LOCATÁRIO: ERICSON LUCAS CORREA, CPF nº 071.274.459-59, RG nº 7099672, operador industrial, solteiro, maior, residente na Cidade de Rio Negrinho - SC, Cep. 89.295-000, no Estado Santa Catarina.

FIADOR 1º: ALESSANDRO JOSÉ BORGES, operador industrial, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 072.255.949-66, RG nº 4281325, residente Dr. Eladio Olsen Veiga, nº 184, Bairro Bela Vista, domiciliado na cidade de Rio Negrinho - SC.

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

DO OBJETO DO CONTRATO.

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, uma casa localizada localizado em um terreno urbano com área de 673,51 m², Rua André Potelecki, nº 52, Bairro Quintanilha, Cidade de Rio Negrinho estado de Santa Catarina.

Parágrafo único: A chave será entregue após alguns reparos e tirada as fotos do imóvel.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo, cede-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue conforme vistoria e fotos.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES.

Cláusula 4ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO.

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.
Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS.

Cláusula 6ª. Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em forma expressa em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 7ª. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 15 (Quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 8ª. O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES.

Cláusula 9ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Cláusula 10ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 15ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

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

Cláusula 11ª. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar R\$ 820,00 (oitocentos e vinte reais), efetuando o pagamento diretamente a corretora. Vindo a fazê-lo até o dia 20 (vinte) de cada mês, terá um desconto de R\$ 50,00 (cinquenta reais), ficando R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais), o não cumprimento deste passara a pagar o valor integral, sem bonificação e sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 15ª e 16ª.

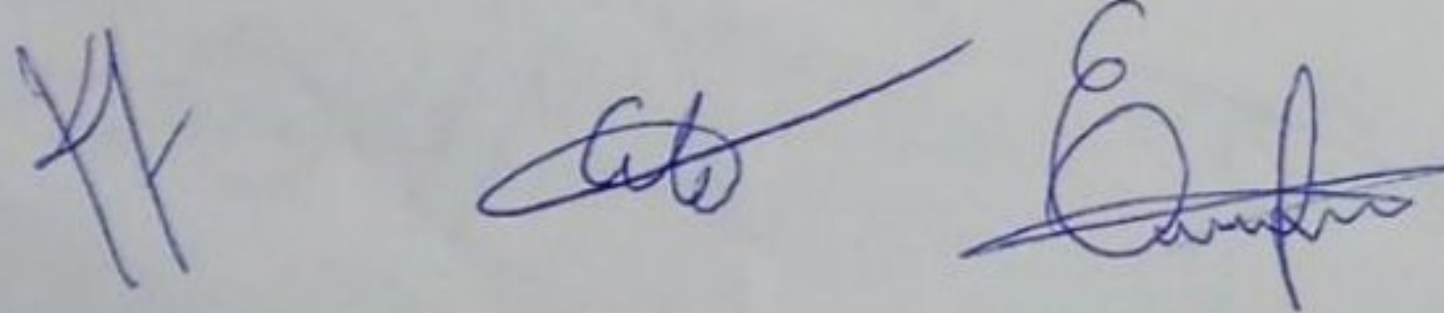
Cláusula 12ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM, etc), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, 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.

Cláusula 13ª. Faculta ao LOCADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 14ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, IPTU, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO.

Cláusula 15ª. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 11ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.



Cláusula 16ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, ficará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DA MULTA POR INFRAÇÃO.

Cláusula 17ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 19ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL.

Cláusula 18ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do LOCATÁRIO; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 19ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 18ª e 14ª. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO.

Cláusula 20ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia 20 do mês de setembro ano de 2.020 e findar-se no dia 20 do mês de setembro do ano de 2.021, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO.

Cláusula 21ª. 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 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DA FIANÇA.

Cláusula 22ª. Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiadores, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Cláusula 23ª. Os fiadores renunciam expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835 e 836 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 24ª. Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tomando-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.

DISPOSIÇÕES GERAIS.

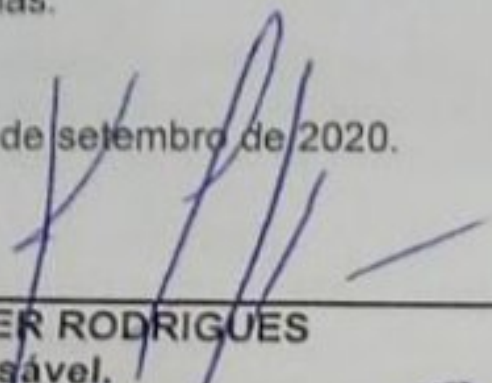
Cláusula 25ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

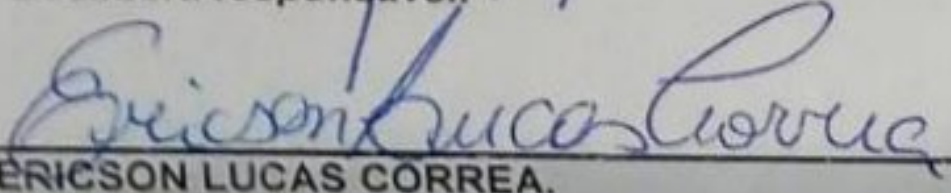
DO FORO.

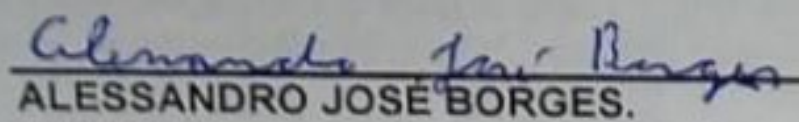
Cláusula 26ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Rio Negrinho, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

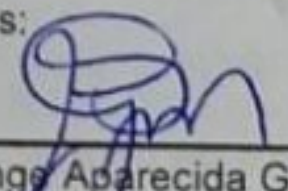
Rio Negrinho, 20 de setembro de 2020.

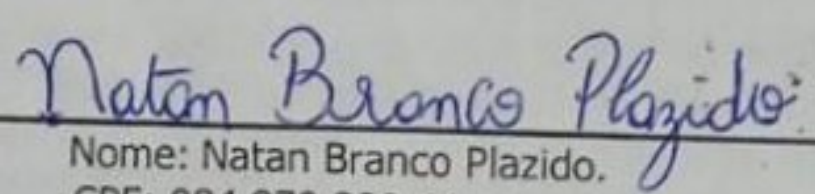

KARINA ZIPPERER RODRIGUES
Locadora responsável.


ERICSON LUCAS CORREA.
Locatário.


ALESSANDRO JOSÉ BORGES.
Fiadora.

Testemunhas:


Nome: Solange Aparecida Grimm Martins
CPF: 960.898.149/20


Nome: Natan Branco Plazido.
CPF: 084.870.339-11