CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMOVEL

Pelo presente os abaixo assinados, de um lado na qualidade de LOCADOR: IZABEL CRISTINA MARQUEZ PAZ, brasileira, solteira, gerente administrativo, portador da CI nº 349.7015 e CPF 951.163.119-53 , residente e domiciliado na Av Senador Gallotti, 515, apto 501, Mar Grosso, Laguna SC, e representado por MARIA ISABEL GEREMIAS ALEXANDRE, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, portadora do RG 1.342.697 SSP SC e CPF 534.090.009-68 de outro lado na qualidade de LOCATÁRIO: ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES, brasileira, solteira, motorista, portador do RG nº 1080604951 SSP/ DI RS e CPF nº 830.356.300-97, tem justo e contratado o que segue:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – Um apto de 1 dormitório, mobiliado conforme laudo de vistoria, com uma vaga de garagem, situado na Av Calistrato Muller Salles, 293, apto 08, Bairro Portinho, Laguna SC, dá em locação ao segundo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA - O prazo de locação é de 12 meses, com início 10 de setembro de 2023 e a terminar impreterivelmente em 10 de setembro de 2024, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, o presente contrato só poderá ser rescindido no final deste contrato, salvo os casos previstos na Cláusula VIII deste contrato.

Parágrafo Primeiro - O LOCATARIO, vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo, em perfeito estado de conservação, limpeza, habitualidade e funcionamento, imóvel novo, com pintura nova.
Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO deverá comunicar por escrito à LOCADOR com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, sendo que esta vistoria deverá ser efetivada pelas partes no ato da entrega das chaves do mesmo. Na ocasião da vistoria final e caso o imóvel não esteja de acordo com o laudo de vistoria inicial, continuará prevalecendo á cobrança do aluguel e demais encargos da locação a concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel mensal é de R$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia dez (dez) de cada mês antecipadamente.
Parágrafo Primeiro – O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento do condomínio, gás, água.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUARTA - 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).

DO PAGAMENTO DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA - O não pagamento dos alugueres após o período da tolerância e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do LOCATÁRIO, incorrendo o mesmo em multa de 10%(dez por cento) sobre o débito em atraso, correção monetária e juros demora á razão 1 % ao mes, sem prejuízo de outras medidas que o LOCADOR desejar tomar contra o LOCATÁRIO.

Parágrafo 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 o locatário invocar novação de prazo ou condições, razões essas que o LOCATÁRIO desiste expressamente de alegar.

Parágrafo Segundo - O inadimplemento do LOCATÁRIO, deixando de solver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e conseqüentemente, 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.

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo Terceiro - Fica desde já ciente o LOCATÁRIO, que em caso de inadimplemento, ou seja, ausência de pagamento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato, tais como: alugueres, juros, encargos moratórios, multa, faturas de energia elétrica, e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, acarretará a inscrição dos nomes do LOCATÁRIO e demais garantidores (FIADOR), junto ao SPC- Serviço de Proteção ao Crédito, com abrangência nacional.

Parágrafo Quarto – Fica estabelecido, 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, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade do LOCATÁRIO, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA SEXTA - Correrão por conta do LOCATÁRIO, a partir do início da presente locação, fatura de luz, iluminação pública, condomínio, IPTU e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pelo LOCATÁRIO, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações ou acréscimos que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando o LOCADOR com direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro - O LOCATÁRIO obriga-se a entregar ao LOCADOR mensalmente, no mesmo dia determinado para o pagamento dos alugueres, 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.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO obriga-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.

Parágrafo Terceiro - Todas as obras que digam respeito á segurança do imóvel locado, obriga-se o LOCATÁRIO por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a ele manter o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação vidraças, portas de alumínio e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, 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 rescinda a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias, quer úteis ou voluptuárias.

Parágrafo Quarto - As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelo LOCATÁRIO, 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 o LOCATÁRIO obriga-se a removê-las ás suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA -: O imóvel, objeto da presente locação é destinado única e exclusivamente para uso RESIDENCIAL, não sendo permitida mudança de uso e destinação sob qualquer que seja o pretexto, sem o consentimento prévio por escrito do LOCADOR, que poderá recusar sem alegar razões para tal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O LOCATÁRIO não poderá 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.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA OITAVA - Além do previsto na cláusula quinta, os contratantes estabelecem uma multa de 3 (tres) meses de aluguel vigorante á época da infração e na qual incorrerá a parte que rescindir o contrato ou der causa a rescisão do contrato antes da data pactuada, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo Primeiro- Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte do LOCATÁRIO, poderá o LOCATÁRIO devolvê-lo, pagando a multa no caput desta cláusula.

Parágrafo Segundo - O pagamento da cláusula penal, não eximirá o LOCATÁRIO 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.

Parágrafo 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.

CLÁUSULA NONA - Além das penalidades acima previstas, os contratantes também estabelecem uma multa geral equivalente a 3 (tres) meses de aluguel, especialmente para a parte que descumprir qualquer outra cláusula do presente contrato, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo Primeiro = A multa estabelecida neste caput não se aplicará para os casos previstos na CLÁUSULA QUINTA E OITAVA, caso em que incidirá a multa especificada pactuada.

Parágrafo Segundo - A multa aqui pactuada incidirá no descumprimento de qualquer outra obrigação, citando-se a título de exemplo: entrega das chaves com atraso, entrega das chaves com pendências em aluguel, conta de energia elétrica, devolução do imóvel com objetos deteriorados e etc.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO, faculta, desde já, o LOCADOR, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisado o LOCATÁRIO com 5 (cinco) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro - Se por ocasião da vistoria for constatado qualquer irregularidade, o LOCADOR, notificará o LOCATÁRIO para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso o LOCATÁRIO deixe de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o LOCADOR poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo ao LOCATÁRIO 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 despesas efetivadas reconhecidas como: dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código do Processo Civil.

Parágrafo Segundo - Todos os estragos, ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que, o LOCADOR for obrigado a despender com eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula sétima, devendo ser liquidadas a parte pelo inquilino.

Parágrafo Terceiro - 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 pelo LOCATÁRIO, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto - Em caso de venda do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO terá 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.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - O LOCATÁRIO realizou contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 25.027.928/0001-90, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos serviços CREDPAGO, que integram o presente contrato como ANEXO I.

As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas á Fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A, notadamente no tocante ao valor máximo de sua responsabilidade, as limitações de sua responsabilidade, ao prazo de sua vigência, ás condições para a sua renovação , e a possibilidade da CREDPAGO substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia , especialmente , por seguro garantia financeiro e ás hipóteses de sua exoneração.

Digitalizado com CamScanner

O LOCATÁRIO declara expressamente , ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de Fiadora ,caberá a ele promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias , a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

A imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Locador, declara expressamente que confere á CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) LOCATÁRIO (S) e desocupação do imóvel.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em correndo 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.

Parágrafo Primeiro - 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 o LOCATÁRIO a entregar 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 do LOCATÁRIO.
Parágrafo Segundo - Simples intimação do Poder Público não será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado e pedir rescisão do presente contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento ou evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.
Parágrafo Terceiro - O LOCADOR não é responsável por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito, provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel, pois sua manutenção é de total responsabilidade do LOCATÁRIO.
Parágrafo Quarto - Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, a LOCADOR fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituindo-se a presente cláusula sem autorização para que o LOCADOR possa imitir-se na posse definitiva.

Parágrafo Quinto - A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo ás 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 5°.

Parágrafo Sexto - 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 n° 8.245/91, bem como demais previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo Sétimo - Os contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.
Parágrafo oitavo – O LOCATÁRIO deverá contratar seguro contra casos fortuitos e estrutura que cubram o prédio e instalações existentes, ficando as despesas com esta contratação sob a sua responsabilidade. Caso o LOCATÁRIO não contrate o seguro aqui deferido, ficará obrigado a reembolsar todos os danos que o prédio sofrer, mesmo que por motivo superveniente a sua vontade.
Parágrafo Nono – O LOCATÁRIO compromete-se, igualmente, em contratar seguros que cubram seus móveis, utensílios, mercadorias e qualquer outro tipo de patrimônio que colocarem no espaço do prédio objeto deste contrato, protegendo-os de furtos, roubos, incêndios, terremotos, raios, inundações, temporais, vendavais ou semelhado, ficando o LOCADOR totalmente isento de qualquer responsabilidade de ressarcir ou indenizar por danos decorrentes destes casos fortuitos, nos termos do Codigo Civil Brasileiro.

Parágrafo Décimo – Os serviços de Internet poderão ser contratados somente pela empresa Fibra Internet.

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Os contratantes elegem o foro de Laguna, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento.

Digitalizado com CamScanner

E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna/SC, 31 de agosto de 2023.

IZABEL PAZ
LOCADOR

MARIA ISABEL GEREMIAS ALEXANDRE
LOCADOR

ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES
LOCATARIO

CPF 534.890.009-68
TESTEMUNHA

CPF 614.871.809-00
TESTEMUNHA

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS DE MONTES CLAROS
Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES em testemunho da verdade.
Montes Claros/MG, 01/09/2023,
SELO CONSULTA: GZO36867
CÓDIGO SEGURANÇA: 1765085441896314
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: Sthefane Tainar Pereira de Freitas - Escrevente Autorizada
Emol.: R$ 7,44 - TFJ: R$ 2,31 - Valor final: R$ 10,10 - ISS: R$ 0,35
Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br
Nº DA ETIQUETA ACP043675

CARTÓRIO 1º OFÍCIO Montes Claros MG Otoniel Lopes Barbosa

Tabelionato de Notas e Protestos de Laguna
Nilson Carlos Kuerten Costa - Tabelião
ESTADO DE SANTA CATARINA
Rua Coronel Fernandes Martins, 470 - Bairro Progresso - Laguna/SC
CEP 88790-000 - Centro Executivo Millenium - Sala 01 - Térreo
Fones: (48) 3644 0100 - 3646 0100 - email: tabelionatodelaguna@gmail.com

RECONHECIMENTO 475968: RECONHEÇO a assinatura por SEMELHANÇA de: (1) IZABEL CRISTINA MARQUES PAZ, (2) MARIA ISABEL GEREMIAS ALEXANDRE. Laguna, 13 de setembro de 2023, 15:51:52. Em testemunho da verdade.

Escrevente - BRUNO SAVIANA VIANA
Emolumentos: R$ 8,46, ISS: R$ 1,92; ISS R$ 0,42 -- Total: R$10,80
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal GVF42616-6O0L, GVF42617-ZWBK
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Digitalizado com CamScanner

LAUDO DE VISTORIA

DATA DA VISTORIA: 10.09.2023

O objeto do presente laudo é a vistoria de um imóvel constituído de um apto de 1 dormitório com 1 banheiro, sala e cozinha conjugada e lavanderia com churrasqueira, localizado na Av Calistrato Muller Salles, 293, apto 08 , Bairro Portinho na cidade de Laguna - SC.

Locador – IZABEL CRISTINA MARQUEZ PAZ

Locatário – ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo é um imóvel novo, com pintura nova e sem furos nas paredes, com todos os pertences e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o Locatário se compromete a devolvê-lo, findo o prazo contratual nas mesmas condições em que se encontra, com pintura nova e sem furos nas paredes.
Quando for entregue o apartamento deve ser pintado da mesma cor e tapado os furos das paredes.

1) Pintura – Todas as paredes internas, e teto do imóvel se encontram com a pintura nova e sem furos nas paredes.
2) Trincos e Fechaduras – Estão em perfeito funcionamento, tudo novo. Todas as portas tem chaves.
.
3) Parte Hidráulica - Está em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem emtupimentos ou vazamentos. Na área de serviço tem um tanque com torneira funcionando.
4) Pisos e Azulejos - Os pisos e azulejos estão novos.
5) Parte Elétrica – A rede elétrica , incluindo tomadas e todas as lâmpadas, chuveiro instalado nos banheiros, tudo funcioando.
6) Vidraça – Os vidros das janelas e basculantes, não apresentam nenhum trincado;
7) Telhado – O teto do imóvel se encontra em boas condições, sem vazamentos ou goteiras.
8) Banheiros – O espelho do banheiro está em perfeito estado, box blindex e pia.Também , 1 chuveiro instalado e funcionando.
9) Área de serviço com um tanque plástico.

MÓVEIS

1 geladeira nova duplex consul
1 cama box de casal
1 guarda roupa novo com espelho
1 balcão com pia de inox e fogão junto novo
1 armário aéreo de 3 portas
1 armário de colocar micro-ondas e forno novo
1 mesa com 2 banquetas
1 sofá marron novo
1 rack novo

Por se expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria e concordância em duas vias de igual teor e forma, que fará parte integrante do contrato de locação residencial celebrado entre o Locador e o Locatário.

Laguna SC, 10 de setembro de 2023.

IZABEL CRISTINA MARQUEZ PAZ
CPF 951.163.119-53
Locador

ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES
CPF 888.230.679-87
Locatário

MARIA ISABEL GEREMIAS ALEXANDRE
CORRETORA DE IMOVEIS
CRECI 16043

TABELIONATO de Laguna

1º Of. Sthefane

Etiqueta no verso

1º OFÍCIO DE NOTAS
LAGOA SANTA - MG
Documento selado no verso

Digitalizado com CamScanner