

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: KNF Gestão Imobiliária Ltda. - ME, CNPJ 18.969.874/0001-17, I.E. Isento, situada na rua Porto União, nº 707, bairro Sagrado Coração de Jesus, CEP 88.508-140, na cidade de Lages-SC, representada por **Nicolau Francisco Koerich Filho**, brasileiro, casado, empresário, CI: 883.724 SSPSC, CPF 348.113.709-53, residente e domiciliado no mesmo endereço acima, e-mail: nicolaukoerich@gmail.com, telefone (49)99142-0189.

LOCATÁRIA: Eliane Pereira Santos Toccheto, brasileira, divorciada, advogada, RG 21.678.703-8 e CPF 129.669.728-23, residente na Av. Vereador José Diniz, 1308, ap. 144-A, Alto da Boa Vista, São Paulo, SP, CEP 04604-001, e-mail: elianetoccheto@uol.com.br, telefone: (11) 98106.7711.

Inquilino: Vinícius Toccheto de Oliveira, e-mail: viniciustoccheto@gmail.com, telefone: (11) 99578.5669

Imóvel: Apartamento nº 9, Rua Hermelino da Silva Ramos, nº 59, bairro Conta Dinheiro, CEP 88.520-090, Lages-SC.

Finalidade: Residencial

Atividade: Residencial

UC Celesc: 50451135

Senha Internet: 987654321

Prazo de Locação: 12 meses

Início deste contrato: 10/08/2022

Término deste contrato: 09/08/2023

Valor Mensal do Aluguel: R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais)

Vencimento: Todo dia 28 paga-se o aluguel do mês corrente.

Forma de Pagamento: Boleto bancário SICOOB

Periodicidade do Reajuste: Anual conforme Cláusula II.

Celesc (lug) nº unidade: 50450171

O LOCADOR e a LOCATÁRIA supra qualificados, resolvem ajustar a locação do imóvel descrito, que ora contratam, sob as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula I – A locação vigorará pelo período estabelecido no preâmbulo deste instrumento, devendo a LOCATÁRIA restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo I: Este contrato pode ser renovado automaticamente para um novo período de um ano, bastando para isso, que as partes não se manifestem para solicitar/confirmar o encerramento deste contrato até 30 (trinta) dias anteriores a data de vencimento supra informado.

Parágrafo II - Este contrato pode ser rescindido por qualquer motivo, por qualquer das partes, desde que a parte interessada na rescisão comunique a outra parte por escrito, com antecedência de 30 (trinta dias) da data de desocupação.

Cláusula II – O valor mensal da locação, a ser pago adiantado no dia do vencimento do respectivo mês, será aquele pactuado no preâmbulo deste instrumento, e, por uma questão de ISONOMIA perante aos demais LOCATÁRIOS, os alugueis serão reajustados anualmente, a cada vencimento contratual, com base no índice governamental destinados a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias em REAIS ou, na sua falta, pelo IGPM, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

g *PT* **RECONHECO**

Cláusula III – O pagamento do aluguel será exigível, IMPRETERIVELMENTE NO DIA DO VENCIMENTO, supra estabelecido, devendo o pagamento ser via cooperativa de crédito SICOOB através de boleto bancário.

Parágrafo único: A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificações das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

Cláusula IV – Além do aluguel são encargos da LOCATÁRIA, a taxa de luz do respectivo apartamento e o condomínio (luz do condomínio, limpeza, água, esgoto, coleta de lixo, gás e internet, e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadadoras respectivas.

Cláusula V – A LOCATÁRIA não poderá sublocar, no seu todo, ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos, sendo assim, após as 22h será expressamente proibido qualquer tipo de barulho.

Cláusula VI – A LOCATÁRIA recebe o imóvel restaurado, pintado e limpo com todas as utilidades em pleno funcionamento como: gás, água, sistema elétrico, sistema de alarme, portas e janelas. Também recebe o imóvel mobiliado, sendo: a cozinha com mesa com 3 cadeiras, fogão a gás de 4 bocas, geladeira, balcão de pia com a armário aéreo e panela; o banheiro com balcão de pia e armário com espelho, box em Blindex e chuveiro; a área de serviço com tanque de lavar roupas e máquina de lavar roupas; sala com sofá cama de casal, escrivaninha e cadeira giratória; quarto com cama de casal e guarda roupas de 2 portas; e cortinas nas janelas. Todos usados em perfeito estado de conservação e limpeza, cuja LOCATÁRIA obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-los, quando finda a locação, ou rescindida esta locação, limpo e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado. Além disso, o inquilino deve providenciar a pintura do apartamento.

Parágrafo I - O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato, mediante prévio agendamento a ser combinado com o morador.

Parágrafo II – Adicionalmente o condomínio oferece os seguintes serviços e utilidades para conforto e segurança da LOCATÁRIA: garagem livre para 2/3 (dois terços) da ocupação, varal de roupa coletivo, área de lazer, cerca elétrica, alarme de presença de pessoas estranhas no apartamento, 11 (onze) câmeras externas, internet, controle e comando do portão social e do portão da garagem.

Notas:

- O alarme de presença de pessoas estranhas e as 11 (onze) câmeras externas têm monitoramento remoto;
- Caso a LOCATÁRIA opte por um sinal de TV, a mesma poderá instalar uma antena interna ou adquirir um sistema de TV via internet para seu aparelho televisor. Não será permitida a instalação de antena externa.

Parágrafo III – As despesas de condomínio se referem à: limpeza externa, água, coleta de lixo, gás, energia elétrica comum e internet. A energia elétrica do respectivo apartamento deve ser contratada pela LOCATÁRIA junto a concessionária CELESC.



Cláusula VII – A infração de qualquer das cláusulas deste contrato faz incorrer o infrator na, multa irredutível de 30% (trinta por cento), sobre o aluguel anual em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

Cláusula VIII – Não é necessário fiador. Como forma de compensação desta isenção, para evitar burocracia, a LOCATÁRIA deve fazer um depósito caução, no valor de duas mensalidades, para, no final do contrato, fazer uso numa eventual quebra de contrato e/ou pagamento de despesas de final de contrato. Não havendo nenhum problema que justifique o uso deste valor calção, o valor será devolvido corrigido conforme o valor do aluguel vigente no momento da rescisão deste contrato.

Nota: A LOCATÁRIA fará transferência bancária de R\$ 1.780,00 (hum mil e setecentos e oitenta reais) para a CC. 13.514-3, AG. 3078-3 do Bando do Brasil e o comprovante bancário servirá como recibo de quitação do valor calção.

Cláusula IX – Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando a LOCATÁRIA expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, a LOCATÁRIA deve fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

Cláusula X – A responsabilidade da LOCATÁRIA pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessários.

Cláusula XI – Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial pelo LOCADOR, a LOCATÁRIA poderá ser citado pelo correio, com AR (Aviso de recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.

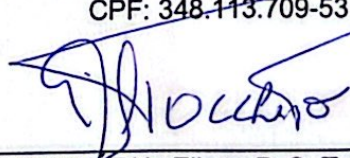
O foro deste contrato, inclusive para a LOCATÁRIA, é o da Comarca de Lages- SC.

E por estarem justos e contratados, lavraram o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com firmas reconhecidas em cartório, para as finalidades de direitos.

Lages (SC), 18 de julho de 2022.


LOCADOR: Nicolau Francisco Koerich Filho
CPF: 348.113.709-53




LOCATÁRIA: Eliane P. S. Toccheto
CPF: 129.669.728-23

