

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL

"EDIFÍCIO EDUARDO RAFAEL - APTO 21"

Joinville, 24 de março de 2021.

Os signatários deste instrumento, mediante assessoria e mediação imobiliária do corretor de imóveis, Sr. **EDUARDO DALCASTAGNE**, devidamente credenciado sob o órgão regulamentador CRECI/SC, de inscrição nº. 18.719, onde de um lado, na qualidade de **LOCADOR**, **CATTONI ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.**, empresa estabelecida nesta cidade e estado, de CNPJ nº. 76.552.843/0001-62, por seu representante legal, **ARISTIDES CATTONI**, brasileiro, casado, empresário, de CPF 003.831.049-04 e RG 133.463, e de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIOS**, **EDUARDO HORNBURG**, brasileiro, farmacêutico, inscrito sob o CPF nº. 095.520.919-69 e RG nº. 6.628.135 SSP/SC e **IRINA BORGES LIMA**, brasileira, inscrita sob o CPF nº. 175.361.327-27 e RG nº. 3.807.166-ES SSP/ES, que têm como justo e contratado, o que segue:

CLÁUSULA 1ª: O primeiro nomeado, ora designado "LOCADOR", proprietário do imóvel RESIDENCIAL sito à RUA COELHO NETO, N°. 250, APTO 21, EDIFÍCIO "EDUARDO RAFAEL", BAIRRO AMÉRICA, CEP 89.218-015, JOINVILLE/SC, de inscrição imobiliária nº. 13.30.03.36.0229.0006 e matrícula nº. 29.496 (1º Circunscrição de Registro de Imóveis de Joinville/SC, dispõe a alugar aos segundos, aqui denominados "LOCATÁRIOS", mediante as condições estipuladas nas cláusulas deste contrato.

CLÁUSULA 2ª: O prazo do presente contrato de locação é de 30 (trinta) meses, dando início no dia 01/04/2021 e termino no dia 31/10/2023.

PARÁGRAFO ÚNICO - Findo o prazo ajustado, se os LOCATÁRIOS continuarem na posse do imóvel alugado por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato até a efetiva entrega das chaves, mormente, inclusive, as relacionadas à garantia locatícia¹.

CLÁUSULA 3ª: O valor total mensal da locação do imóvel é de R\$ 1.000,00 (Um mil reais).

§ 1º: O valor mensal da locação é composto pelo valor do aluguel, valor da taxa condominial, taxa de consumo de água, IPTU E TLU.

§ 2º: O reajustamento dos aluguéis ocorrerá anualmente, tomando-se por base a variação positiva o índice do IGP-M (últimos 12 meses acumulados) ou o seu substituto.

§ 3º: O presente instrumento não possui garantia locatícia.

CLÁUSULA 4ª: Em sendo prorrogada a presente locação, por prazo indeterminado, subsistirão integras as cláusulas deste contrato, mormente aquelas respeitantes

¹ Conforme artigo 37, II, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

às garantias por terceiros ao LOCADOR e as sanções por inadimplemento contratual ou mora. O mesmo, quando de sua desocupação, deverá avisar ao LOCADOR com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. Caso não proceda desta maneira, os LOCATÁRIOS incorrerão na multa estipulada na cláusula 14ª.

CLÁUSULA 5ª: O imóvel ora locado destina-se a fins RESIDENCIAIS e para este fim exclusivamente deverão os LOCATÁRIOS utilizá-lo, o que farão de modo a não prejudicar o bom nome, o sossego e tranquilidade dos demais moradores e/ou vizinhos, respeitando sempre as leis do inquilinato em vigor.

§ 1º: É expressamente vedada à sublocação, cessão ou transferência do presente contrato, sob qualquer título ou pretexto.

§ 2º: Os LOCATÁRIOS responderão diretamente por qualquer dano ou prejuízo, causado por eles, ou ainda prepostos, contratados, parentes ou visitantes ao imóvel.

CLÁUSULA 6ª: Os aluguéis deverão ser pagos, impreterivelmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, via boleto bancário, ou outro que o LOCADOR facultativamente designar.

§ 1º: A falta de pagamento de aluguel, no prazo estipulado, acarretará em rescisão do presente contrato, e a importância devida vencerá juros de mercado igual a 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória de 10% (dez por cento), além de correção monetária pelo índice contratual vigente, inclusive pro-rata. Ocorrendo interveniência de advogado para cobrança dos aluguéis, seja de forma judicial ou extrajudicial, além dos acréscimos acima, incorrerá em custas processuais e honorários advocatícios, no valor de 20% (vinte por cento), ao(s) patrono(s) do LOCADOR.

§ 2º: A multa prevista no parágrafo primeiro não elidirá a responsabilidade do inadimplemento por eventuais indenizações por perdas e danos, inclusive aluguéis, nem tampouco, a sua obrigação de sanar as despesas judiciais e os honorários advocatícios aqui estipulados.

CLÁUSULA 7ª: São de responsabilidade dos LOCATÁRIOS as despesas decorrentes do consumo de luz (força elétrica) e gás (botijão individual), bem como manutenção e conservação do imóvel, sempre em perfeitas condições.

CLÁUSULA 8ª: Em caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, fica o mesmo contrato rescindido, sem qualquer indenização ou vantagem para os LOCATÁRIOS, cabendo ao expropriado receber o crédito proveniente de sua indenização.

CLÁUSULA 9ª: Obrigam-se os LOCATÁRIOS, ao término da locação, entregar as chaves ao LOCADOR, no ato de rescisão.

CLÁUSULA 10ª: Na hipótese de o imóvel objeto do presente contrato ser desocupado, antes do prazo contratual, será devido o aluguel e encargos pelos LOCATÁRIOS ao LOCADOR, qualquer que seja o motivo da desocupação, sendo que esta multa respeitará o art. 4º da Lei 8.245/91, ou seja, será proporcional ao período de cumprimento do contrato.

CLÁUSULA 11ª: Os LOCATÁRIOS facultam ao LOCADOR ou seu intermediador, examinar ou vistoriar o imóvel, quando entender conveniente, sendo sempre em horário comercial, desde que se avise com antecedência para a visita.

CLÁUSULA 12ª: Ocorrerá a rescisão de pleno direito, nos casos de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado às obras que a importem, na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA 13ª: Todas as obras estrutural, benfeitorias, melhorias e alterações que o LOCATÁRIO pretenda efetuar no imóvel locado, deverão ser prévia e expressamente autorizados por escrito pelo LOCADOR, sob pena de rescisão de pleno direito do presente contrato. Ocorrendo, serão considerados "acessórios do solo", não podendo consequentemente ser desfeitas ou retiradas ao término da locação.

CLÁUSULA 14ª: Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e pela forma convencionada. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, importará na imediata rescisão do presente instrumento, sujeitando à parte infratora a multa correspondente a duas vezes o aluguel vigente, inclusive com correção *pro-rata*, juros de 1% ao mês, até o efetivo pagamento, além da obrigação de liquidar os compromissos assumidos, ficando desde já ajustado que todas as despesas, em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente o que pagará ainda a título de honorários advocatícios ao patrono do LOCADOR, a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os LOCATÁRIOS, sendo parte infratora, estarão sujeitos ao despejo forçado, se assim convier à situação, por quebra contratual, ao LOCADOR.

CLÁUSULA 15ª: No caso do imóvel ser disponibilizado à venda, os LOCATÁRIOS não poderão impedir que o(s) interessado(s) o visite, desde que seja previamente agendado.

PARÁGRAFO ÚNICO - O direito de preferência² dos LOCATÁRIOS não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, bem como no caso de perda do imóvel, ora locado, por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

CLÁUSULA 16ª: Qualquer tolerância do LOCADOR na exigência das obrigações aqui contratadas não poderá ser entendida como renúncia ou novação.

CLÁUSULA 17ª: Os LOCATÁRIOS expressamente autorizam ao LOCADOR, caso este tenha que praticar atos extrajudiciais ou judiciais, oriundos do presente contato, a promover notificação ou citação, na sua pessoa ou de seus prepostos, através de

² Conforme artigos 27 e 28 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

todos os meios de comunicação hoje permitidos, tais como: fax, e-mail (correio eletrônico), Carta com Aviso de Recebimento (Correio) ou mesmo Notificações Cartorárias.

CLÁUSULA 18ª: Obrigam-se os LOCATÁRIOS a entregarem em mãos do LOCADOR ou seu representante legal, todas as intimações ou avisos de ordem pública, federal, estadual ou municipal, relativos ao imóvel em questão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, anteriores aos respectivos vencimentos, e caso não o faça, assumirão de pleno direito, total responsabilidades pelo pagamento das multas e demais sanções decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

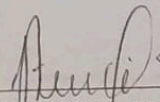
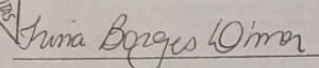
CLÁUSULA 19ª: Os LOCATÁRIOS recebem no ato da assinatura deste instrumento, as dependências do imóvel em boas condições de serem habitadas/ocupadas, com pintura nova (portas e paredes), obrigando-se assim, em caso de rescisão contratual, devolver o imóvel nas mesmas condições e termos. Caso não procedam assim, os LOCATÁRIOS ficarão obrigados a indenizar o LOCADOR até o total eventual reparo ou conserto necessário no imóvel, que o torne habitável novamente.

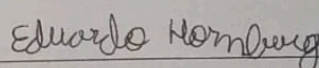
PARÁGRAFO ÚNICO - Fica ajustado entre as partes que os LOCATÁRIOS se comprometem a informar ao LOCADOR, ou seu representante legal, por escrito, qualquer ocorrência (vazamento, infiltração, etc.), que possa danificar a propriedade locada ou vizinha(s).

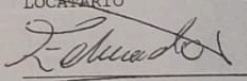
CLÁUSULA 20ª: As partes elegem o foro da Comarca de Joinville/SC para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente instrumento, abrindo mão de qualquer outro, por mais privilegiado que venha a ser.

E por estarem acordados e contratados, assinam o presente contrato de locação em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença da testemunha, para que surta os efeitos legais.

Joinville, 24 de março de 2021.


CATTONI ADM. DE BENS LTDA.
ARISTIDES CATTONI - LOCADOR

IRINA BORGES LIMA
LOCATÁRIA


EDUARDO HORNBURG
LOCATÁRIO


EDUARDO DALCASTAGNE,
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/SC 18.719
TESTEMUNHA

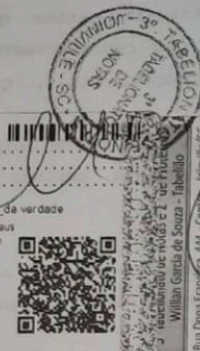
William Garcia de Souza - Tabelião
Rua Dona Francisca, 444 - Centro - Joinville/SC
CEP 89.201-250 - Fone/Fax: (47) 3422-5955
E-mail: wgtabeliao@uol.com.br

RECONHEÇO por AUTÊNTICA a(s) firmas de
IRINA BORGES LIMA

Em Joinville/SC, 25/03/2021, da verdade
Luis Felipe Bassan Vicentin () Raquel Cristina Jungblaus
Jorge Luiz Soares Aves Farias () Larissa Santiago Wenn
Juliana Silveira
() Rodrigo Liberato Fernandes
Emol: R\$ 3,52 - Selo R\$ 2,82 - ISS R\$ 0 - Total R\$ 6,34

Selo digital do Tipo: Normal GAH31221-1LQ1

Confira os dados do Ato em www.tjsc.jus.br/neto
Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.



William Garcia de Souza - Tabelião
Rua Dona Francisca, 444 - Centro - Joinville/SC
CEP 89.201-250 - Fone/Fax: (47) 3422-5955
E-mail: wgtabeliao@uol.com.br

RECONHEÇO por AUTÊNTICA a(s) firmas de
EDUARDO HORNBURG

Em Joinville/SC, 25/03/2021, da verdade
Luis Felipe Bassan Vicentin () Raquel Cristina Jungblaus
Jorge Luiz Soares Aves Farias () Larissa Santiago Wenn
Juliana Silveira
() Rodrigo Liberato Fernandes
Emol: R\$ 3,52 - Selo R\$ 2,82 - ISS R\$ 0 - Total R\$ 6,34

Selo digital do Tipo: Normal GAH30605-OZVM

Confira os dados do Ato em www.tjsc.jus.br/neto
Qualquer emenda ou rasura será considerado indício de adulteração ou tentativa de fraude.



2º Tabelionato de Notas e 3º Tabelionato de Protestos
Rua Dona Francisca, 363 - Centro - Fone/Fax: (47) 3422-5958 - CEP 89.201-250 - Joinville - SC

Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:
EDUARDO DALCASTAGNE

Joinville/SC, 24 de março de 2021 14:04:07.
Em testemunho da verdade.

Selo digital de Fiscalização: Normal
GBT88578-4M2P
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Emol.: 3,52 Selo(s): 2,82 = Total R\$ 6,34

Qualquer emenda ou rasura será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
☐ Ivo Nogueira Taveira - Tabelião Insatisfeito ☐ Cristiano Robert Kitzke - Escrevente Substituto
☐ Diana Ferrari Oliveira - Escrevente ☐ Juliana Martins - Escrevente ☐ Márcio Ricardo Elzer - Escrevente
☐ Natalia Montanelli - Escrevente ☐ Nilza Regina Brum - Escrevente ☐ Priscilla Neta Padua - Escrevente
☐ Rosângela Maria da Oliveira Guimarães - Escrevente ☐ Rosângela Moreira Mendes - Escrevente
☐ Valéria Karcus Pires - Escrevente ☐ Vanda Pereira dos Santos Machado - Escrevente ☐ Vânia Kelly Gehlert de Moura - Escrevente



2º Tabelionato de Notas e 3º Tabelionato de Protestos
Rua Dona Francisca, 363 - Centro - Fone/Fax: (47) 3422-5958 - CEP 89.201-250 - Joinville - SC

Reconheço a(s) assinatura(s) por SEMELHANÇA de:
ARISTIDES CATTOWI

Joinville/SC, 24 de março de 2021 14:05:02.
Em testemunho da verdade.

Selo digital de Fiscalização: Normal GBT88577-8511
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Emol.: 3,52 Selo(s): 2,82 = Total R\$ 6,34

Qualquer emenda ou rasura será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
☐ Ivo Nogueira Taveira - Tabelião Insatisfeito ☐ Cristiano Robert Kitzke - Escrevente Substituto
☐ Diana Ferrari Oliveira - Escrevente ☐ Juliana Martins - Escrevente ☐ Márcio Ricardo Elzer - Escrevente
☐ Natalia Montanelli - Escrevente ☐ Nilza Regina Brum - Escrevente ☐ Priscilla Neta Padua - Escrevente
☐ Rosângela Maria da Oliveira Guimarães - Escrevente ☐ Rosângela Moreira Mendes - Escrevente
☐ Valéria Karcus Pires - Escrevente ☐ Vanda Pereira dos Santos Machado - Escrevente ☐ Vânia Kelly Gehlert de Moura - Escrevente



