

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: CLAUDIA MARTINS IZIDORO CARNEIRO, brasileira, casada, comerciante, inscrita no RG de nº 2385086 e CPF nº 090.791.929-00-20, podendo ser intimada na Rua Gustavo Richard, nº 163, Centro, Laguna - SC, adiante denominada simplesmente **LOCADOR (A)**;

LOCATÁRIA: NASLY JINETH BERNAL GONZALEZ, brasileira, solteira, ajudante de cozinha, inscrita no RG de nº G2581972 e CPF nº 014.082.949-07, podendo ser Intimada na Rua Pedro E. de Menezes, nº 53, Fábio Silva, Tubarão/SC, CEP: 88.702-780; adiante denominada simplesmente **LOCATÁRIO(A)**;

FIADOR: RAFAELA DA SILVA BITTENCOURT, brasileira, solteira, inscrita no RG de nº 6130942, CPF nº 097.787.839-26, residente e domiciliado na Av. Dr. Nilo Bello, nº 234, Apto. 18, Vila Esperança, Tubarão/SC, CEP: 88.708-315, adiante denominada simplesmente **FIADOR(A)**.

As partes acima qualificadas, por este instrumento particular, ajustam a locação de um apartamento residencial, a qual subordina-se às cláusulas seguintes:

1. OBJETO: Um imóvel/Apartamento Residencial, localizado na Rua Treze de Maio, nº 68, 2º piso, Centro, Laguna/SC, **para fins Residenciais**, mediante retribuição pecuniária.

2. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR: Além de cumprir as demais disposições deste contrato, e as previstas na legislação aplicável, o LOCADOR obriga-se, ainda, a:

2.1. Entregar ao **LOCATÁRIO** as chaves do imóvel, o qual encontra-se em bom estado de conservação e apto a ser utilizado. As chaves são entregues no ato da assinatura deste instrumento.

2.2. Assegurar ao **LOCATÁRIO** a posse pacífica do bem locado. No caso de turbção ou esbulho praticado por terceiros, agirá o **LOCADOR**, desde que tempestivamente avisado pelo **LOCATÁRIO**, por escrito.

2.3. Fornecer recibo ao **LOCATÁRIO**, discriminando as importâncias recebidas.

3. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: Além de cumprir as demais disposições deste contrato e as previstas na legislação aplicável, o **LOCATÁRIO** obriga-se, ainda, a:

3.1. Pagar pontualmente o aluguel e os demais encargos, conforme o estabelecido neste instrumento e em lei.

3.2. Usar o imóvel única e exclusivamente para fins residenciais.

3.3. Zelar pela conservação do imóvel locado, como se seu fosse, utilizando-o com cuidado e moderação.

3.4. Levar ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações ou esbulho de terceiros.

3.5. Entregar ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública que digam respeito ao imóvel locado.

3.6. Pagar os débitos do imóvel alugado referentes à água/esgoto, luz e IPTU nas datas exigidas.

3.7. Compromete-se o **LOCATÁRIO** quanto às consequências e despesas referentes a situações de incêndio, furto e roubo no imóvel objeto do presente contrato e dos bens móveis que o guarnecem.

3.8. O **LOCATÁRIO** obriga-se a cumprir integralmente as disposições previstas no artigo 23, e seus incisos, da Lei nº 8.245/91.

4. VALOR DO ALUGUEL: Pelo uso e gozo temporários da coisa locada, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR**:

4.1. O valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), com primeiro vencimento em 10/08/2021, e os demais nos meses subsequentes.

4.2. Os pagamentos deverão ser feitos até o décimo (10º) dia do mês seguinte ao de vigência do aluguel.

4.3. Os demais encargos, tributos e taxas a que o **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar pontualmente conforme venham a ser exigidos.

4.4. Forma de pagamento - O aluguel, assim como as demais despesas, encargos e condomínio serão pagos preferencialmente em dinheiro diretamente ao LOCADOR que emitirá o competente recibo dos valores.

4.5. Os valores das contraprestações mensais serão corrigidos monetariamente de forma anual, com base no IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna) ou, caso não seja possível sua aplicação, será com base no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou, não sendo possível sua aplicação, *alternativamente*, outro índice que a legislação específica venha a estabelecer em substituição, salvo novo ajuste feito pelas partes.

5. PRAZO: O presente contrato é ajustado por prazo determinado, com **início em 01/07/2021** e **fim em 30/06/2022**. Findo o prazo inicial, sem que haja manifestação de qualquer das partes em contrário, por escrito, ter-se-á o contrato como imediatamente prorrogado, passando a vigor por prazo indeterminado, até que uma das partes comunique a parte contrária sua intenção de denunciá-lo, por escrito, com antecedência mínima de trinta (30) dias, sob pena de ser considerada infração contratual, e acarretando, a parte infratora, no dever de indenizar nos termos do item 13.

6. BENFEITORIAS: O **LOCATÁRIO** poderá acrescentar benfeitorias ao imóvel objeto deste contrato, tais como a colocação de divisórias, pintura de paredes, colocação de forro no teto, ampliação da rede elétrica, telefônica e de dados, entre outras que venham a ser necessárias, com a necessidade de autorização prévia por escrito do **LOCADOR**.

6.1 - As benfeitorias necessárias serão feitas pelo **LOCADOR**, caso o **LOCATÁRIO** realize qualquer benfeitoria, não terá direito de ser indenizado.

6.2 - Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas internamente ou externamente no imóvel, sendo necessárias, úteis ou voluptuárias, dependerão de prévia anuência do **LOCADOR**, as quais, se efetivadas, se incorporarão ao bem, não gerando a obrigação do **LOCADOR** indenizar o **LOCATÁRIO**.

6.3 – Todas as benfeitorias que forem feitas, úteis ou voluptuárias, poderão ser retiradas do imóvel desde que não gere estragos ao imóvel, entretanto, as benfeitorias que não puderem ser retiradas não serão indenizadas ao **LOCATÁRIO**;

6.4 – Os móveis acrescidos e instalados no estabelecimento, ao fim do contrato, poderão ser retirados pelo **LOCATÁRIO**, desde que, para isso não comprometa ou acarrete em dano ao imóvel, caso ocorra, caberá ao **LOCATÁRIO** ressarcir o **LOCADOR** pelos danos causados.

7. MORA NO PAGAMENTO: Ocorrendo atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** juros moratórios no percentual de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor devido, contados a partir da data do vencimento até a data em que o pagamento for integralmente efetuado, acrescido de multa equivalente a 10% (dez por cento) sob o valor do aluguel caso haja o atraso se de por mais de 05 (cinco) dias.

7.1. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel superior a 2 meses, fica compactuada entre as partes, que o Locatário poderá retomar a posse direta do imóvel, sem a necessidade de qualquer notificação

extrajudicial ou judicial, podendo, inclusive, abrir as fechaduras e troca-las, devendo apenas conservar os objetos e produtos de propriedade dos Locatários, que estiverem no imóvel, em local seguro para a devolução aos Locatários, sendo o presente contrato rescindido de pleno direito com o pagamento da indenização contratual, ao Locador, prevista na cláusula 13ª deste contrato.

7.2. A **LOCADORA** e o **FIADOR** realizam, neste ato, de livre e espontânea vontade, o presente negócio jurídico, onde fica convencionado que, caso a Locadora ou o Fiador deixe de cumprir quaisquer das obrigações assumidas no presente contrato, na Execução ou Cobrança dos débitos frente ao Locatário, **AUTORIZA**, desde já, a **realização de arresto cautelar e de penhora de até 10% do salário ou benefício previdenciário** que estiver recebendo, seja por ocupação mantida na iniciativa privada, pública ou, ainda, oriundo de proventos auferido de aposentadoria ou pensão junto ao INSS ou qualquer ente público, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil.

7.2.1. Por força do presente contrato, a **LOCADORA** e o **FIADOR** abrem mão da impenhorabilidade do salário, aposentadoria ou pensão prevista na legislação, até o mencionado limite de 10% (dez por cento).

8. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS: Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

9. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: O **LOCATÁRIO** não poderá transferir o presente contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**.

10. VISTORIA: O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o prédio, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

11. RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, no caso de processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado.

12. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel objeto da locação for alienado durante o prazo locatício, por via de consequência ceder os direitos contidos neste contrato, o adquirente fica obrigado a respeitar o presente contrato.

12.1 - O **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

12.2 - Para efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que sua inércia será considerada como desinteresse de exercer o direito de preferência.

12.3 - Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**.

13. INFRAÇÃO CONTRATUAL: A parte que infringir o presente contrato, ou qualquer de seus termos, pagará à parte inocente o valor correspondente a **2 (dois) aluguéis** vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar, acarretando na imediata rescisão do contrato e consequente **desocupação do imóvel**, as despesas do **LOCATÁRIO**, no prazo máximo de 3 (três) dias.

14. GARANTIA CONTRATUAL:

14.1 – DEPÓSITO CAUÇÃO - O **LOCATÁRIO**, como garantia do presente contrato, deixará com o **LOCADOR**, uma quantia monetária, denominada como caução, no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, devidamente pago em 2 (duas) parcelas iguais com vencimentos em 25/06/2021 e 01/07/2021, que servirá de pagamento caso qualquer das obrigações contratuais sejam descumpridas pelo **LOCATÁRIO**;

14.1.1 - O valor dado como caução, deve ser depositado em conta poupança do **LOCADOR**, para evitar sua desvalorização.

14.1.2 - Caso nenhuma obrigação contratual seja descumprida pelo **LOCATÁRIO**, ao final do contrato, o valor acima deixado como caução, deverá ser restituído ao mesmo

atualizado pelo índice de atualização da Caderneta de Poupança.

14.2 – FIADOR - O(s) **FIADOR(ES)** assumem, em caráter solidário, as obrigações contraidas pelo **LOCATÁRIO** e, desde já, renunciam, aos benefícios dos artigos 1492, I, 1499, 1500 e 1503 do Código Civil, persistindo sua responsabilidade durante a vigência desta avença, até a efetiva devolução das chaves e quitação de todos os débitos, assim como todas as responsabilidades assumidas no presente contrato.

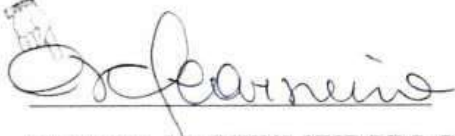
14.2.1 - Compromete-se o **LOCATÁRIO** a, na hipótese de falecimento ou insolvência dos **FIADORES**, proceder à competente substituição, a qual deverá contar a anuidade expressa do **LOCADOR**; caso a substituição não ocorra no prazo de 30 (trinta) dias, por culpa do **LOCATÁRIO**, será interpretado como infração contratual, permitindo sua imediata rescisão, desocupação do imóvel, e, ainda, arcará, o **LOCATÁRIO**, com a indenização compactuada no item 13.

5. DAS CONDIÇÕES GERAIS: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

16. FORO: As partes elegem o foro da Comarca de Laguna/SC, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, assim ajustados, assinam o presente contrato em 3 (três) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

Laguna, 25 de Junho de 2021.



CLAUDIA MARTINS IZIDORO CARNEIRO

LOCADOR


NASLY JINETH BERNAL GONZALEZ

LOCATÁRIA


RAFAELA DA SILVA BITTENCOURT

FIADORA


Esposo - Fiadora

Testemunhas:

CPF:

CPF:

RECONHECIMENTO 423078 RECONHEÇO a
assinatura por AUTÊNTICA de: CLAUDIA
MARTINS IZIDORO CARNEIRO.
Laguna, 18 de julho de 2021, 10:25:36. Em
testemunho da verdade.



Exceçente: BRUNO SANTANA VIANA
Emplumados: R\$ 3,52 + Selo: R\$ 2,98 - Total: R\$ 6,50
Selo Digital de Fiscalização: Selo normal: GEY53289-06CA
Confira os dados do ato em: selo.fscjus.br