NOVA
LAGES
imobiliária

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO que fazem entre si de um lado, **NATHALIA CAMARGO TORRES**, brasileira, projetista, inscrita no CPF nº 062.300.909-75, proprietário do imóvel representado pela administradora do imóvel, a administradora do imóvel, **IMOBILIÁRIA NOVA LAGES LTDA,** inscrita no CNPJ de nº 42.351.101/0001-57, com sede na Rua Presidente Nereu Ramos, 120, Centro, Lages/SC, neste ato representado pela administradora **JESSICA DE SOUZA FURLAN,** brasileira, inscrita no CPF 012.035.809-32, doravante denominado **LOCADOR**; e de outro lado **GABRIELLY NICOLE MELO**, brasileira, solteira, estudante, inscrito no CPF nº 052.336.591-82, telefone (47)988622741, residente e domiciliados na Rua Luiz Aléssio Lenhani, 330 Palhoça SC CEP 88136-203, denominado **LOCATARIA**; ; tem entre si, justo e contratado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA 1. ° – O LOCADOR dá em locação aos LOCATÁRIA;

Um sobrado de alvenaria, localizada na Rua Maria Floriani Flores, n°64 no bairro Jardim Cepar na cidade Lages/SC CEP 88523480. A casa possui 02 dormitórios, sala de estar, 02 banheiros sociais, cozinha, área de serviços, garagem coberta, pátio fundos e deposito.

CLÁUSULA 2. ° - O prazo de locação é de **36 (trinta e seis) meses**, iniciando-se em 19 de julho de 2024 e encerrando-se em 18 de julho de 2027, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial, oportunidade em que o imóvel deverá ser restituído ao LOCADOR inteiramente desocupado e nas mesmas condições em que foi entregue, salvo se mediante novo acordo houver prorrogação deste contrato, o qual é regido pela Lei 8.245/1991.

Parágrafo único: Fica acordado entre as partes que a partir de 12 meses de vigência do Contrato a LOCATÁRIA poderão rescindir o CONTRATO e devolver o imóvel sem multa contratual.

CLÁUSULA 3. ° - O aluguel mensal estabelecido para presente locação é de **R$1500,00** (um mil e quinhentos reais), o qual deverá ser pago por meio de Boleto bancário.

Parágrafo 1.º - O valor do aluguel mensal deverá ser pago pontualmente pelo LOCATARIO até dia 10 do mês.

Gabrielly

NOVA
LAGES
imobiliária

Parágrafo 2.º - Pagamentos

Mês de referência	Valor á ser pago	Data á ser pago
Julho (13 dias)	R$ 650,00	25/07/2024
Agosto	R$ 1500,00	10/08/2023

Para os meses subsequentes deverá ser pago o valor de R$1500,00 (Um mil e quinhentos reais) até o dia 10 de cada mês.

Parágrafo 3.º - O aluguel mensal acima, livremente pactuado, será reajustado anualmente, aluguel este que será reajustado anualmente com base na variação positiva do IGP-M (FGV) do período, na sua falta ou deflação, serão aplicados os seguintes índices positivos do IPCA (IBGE) ou INPC (IBGE), nesta ordem. Em não havendo apuração de índices positivos, o aluguel será reajustado em 5% (cinco por cento). Os aluguéis reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

Parágrafo 4.º - A mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e demais encargos, importará na cobrança de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do aluguel em atraso, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária segundo os índices do INPC (IBGE) do período decorrido, ou por qualquer outro índice que for divulgado oficialmente ou não pelo Governo Federal. Não sendo realizado o pagamento em até 30 (trinta) dias contados do vencimento do aluguel, a cobrança será encaminhada à advogado (a), a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis, inclusive promovida a competente Ação de Despejo por falta de pagamento, ficando determinado desde já que os LOCATÁRIA ficarão responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), custas e demais cominações legais.

Parágrafo 5. °: Caso, na época do reajuste do preço do aluguel, o índice vigente seja negativo, ao LOCATÁRIA aceita desde já que o valor do aluguel permaneça do mesmo que vigia até o dia imediatamente anterior.

Parágrafo 6.º – A LOCATÁRIA está ciente de que, na hipótese do inadimplemento do aluguel e encargos que incidam sobre o imóvel, objeto da presente locação, por período igual ou superior a 20 (vinte) dias, facultará ao LOCADOR a efetuar o protesto do Contrato de Locação, consoante faculta a legislação vigente.

Parágrafo 7. °: A LOCATÁRIA declara ter conhecimento de que o resgate dos aluguéis, ou de outros valores, aceitos pelo LOCADOR após os prazos previstos neste contrato, não significam e nem representam a quitação de outras obrigações que não as claramente

especificadas, e nem produz efeitos quanto à modificação dos prazos aqui estabelecidos, constituindo mera tolerância dele LOCADOR.

CLÁUSULA 4. ° – De acordo com o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A do referido dispositivo legal. A LOCATÁRIA, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada no parágrafo abaixo:

Parágrafo 1. °: A condição básica para o rompimento citado no "caput" desta cláusula será a notificação prévia e escrita, trinta (30) dias antes do evento.

Parágrafo 2. °: Acordado entre as partes que poderá rescindir o CONTRATO e devolver o imóvel sem multa contratual, com aviso prévio de 30 dias.

CLÁUSULA 5. ° – Ocorrendo a extinção dos reajustes de atualização, os índices publicados até a data do fato gerador serão aplicados ao aluguel vigente, proporcionalmente ao lapso de tempo decorrido desde o último reajuste ou desde o início do contrato, caso não tenha havido até então nenhum reajuste.

CLÁUSULA 6. ° – Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIA pagará ainda:

a) Taxa de fornecimento de energia elétrica de acordo com as faturas emitidas pela CELESC. Unidade Consumidora: 44415909

b) Taxa de água e esgoto fornecida pela SEMASA; Matrícula 7048051-6

c) Seguro contra incêndio;

d) IPTU

Parágrafo 1.º - A LOCATÁRIA deverá imediatamente após a assinatura do presente contrato, se dirigir à CELESC e lá providenciar, às suas expensas, a religação da energia. Sendo apurado algum débito pretérito à presente locação, referente a este imóvel e em nome do LOCADOR, o LOCATÁRIO poderá efetuar sua quitação, apresentando ao LOCADOR o respectivo comprovante para que seja devidamente reembolsado medida que possivelmente agilizará a religação da energia elétrica. Se o débito estiver em nome de terceiro não será necessário o pagamento do débito pretérito por força do que dispõe o Art. 128 da Resolução 414/2010 da ANEEL.

Gabrielly

Parágrafo 2.º - A LOCATÁRIA, em face de suas responsabilidades pelo pagamento dos encargos e impostos incidentes sobre o imóvel, compromete-se a solicitar, às suas exclusivas expensas, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da assinatura do presente contrato, a transferência para o seu nome das despesas de luz, água, condomínio e gás (se houver), sob pena de responder por eventuais danos que porventura venham sofrer o LOCADOR, especialmente protestos de títulos, registro em SPC e SERASA, ações judiciais de cobrança, entre outras. No caso de a LOCATÁRIA não transferir a conta de energia elétrica e condomínio para o seu nome no prazo máximo de 30 dias, será cobrado uma taxa de R$ 100,00 (cem reais) por mês até que ambos sejam transferidos. Sendo que ao término do presente contrato deverá entregar todas as faturas do período quitadas, devendo ainda promover a retirada de seu nome das respectivas faturas em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do encerramento da locação.

CLÁUSULA 7. ° – Na assinatura do presente contrato a LOCATÁRIA acusará o recebimento do Imóvel e do estado de conservação do Imóvel, consentindo que o Imóvel reúne todas as condições para servir ao fim ao qual se destina, de acordo com o art. 22, item V, da lei 8245/91.

CLÁUSULA 8.° – A LOCATÁRIA se obriga a zelar pela boa conservação do imóvel, higiene e limpeza, inclusive limpeza e conservação de todo o terreno, e a providenciar, de imediato e por sua conta, todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial os referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, devendo restituir o imóvel, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, conforme termo de vistoria, assinado por ambas as partes, para todos os efeitos legais.

Parágrafo 1.° – Não poderão a LOCATÁRIA, fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem que haja aviso e consentimento por escrito do LOCADOR. Ditas benfeitorias, ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito da LOCATÁRIA de indenização ou retenção ao término da locação. Toda e qualquer obra que importe em alteração, destruição ou construção no imóvel objeto do presente contrato deverá ser comunicada e AUTORIZADA por escrito pelo LOCADOR, sob pena de reparação pelos danos causados, sendo aceito como forma de consentimento expresso a assinatura na planta das eventuais reformas que venham a ser realizadas.

Parágrafo 2.º – Todas as benfeitorias úteis e voluntárias que forem realizadas no imóvel não dará a LOCATÁRIA qualquer direito à indenização ou retenção, podendo a mesmo levantá-las se, pela remoção, não causar danos ao imóvel, ou, se causados, que sejam reparados previamente à entrega.

Parágrafo 3.º – Fica ainda facultado ao LOCADOR exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA à sua expensa, que foram realizadas sem autorização do LOCADOR, e a devolução do imóvel no estado que foi recebido no início da locação.

CLÁUSULA 9. ° – A LOCATÁRIA se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo

em perfeito funcionamento suas instalações. Obriga-se ainda a LOCATÁRIA a custear por suas exclusivas responsabilidades os reparos que o imóvel vier a necessitar, substituindo de pronto qualquer peça ou utensílio que vier a se estragar, mantendo ainda os muros e calçadas de acordo com o disposto nas posturas municipais. Fica expressamente proibido o empréstimo ou a sublocação de parte do imóvel.

Parágrafo Único – Fica vedado ainda que a LOCATÁRIA deposite no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, bem como cortar ou danificar árvores porventura existentes, ficando a mesma responsável pelos danos que causar.

CLÁUSULA 10. ° – Finda a locação, a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel no estado em que o receberam.

Parágrafo primeiro: As condições serão apuradas em vistoria feita conjuntamente pelo LOCADOR e pela LOCATÁRIA.

Parágrafo segundo: Somente o recibo final de entrega do imóvel, fornecido pelo LOCADOR, fará cessar a responsabilidades da LOCATÁRIA, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação só se verificará após o cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos por ventura causados ao imóvel.

CLÁUSULA 11. ° – Fica estabelecido que o LOCADOR tem o direito de vistoriar o imóvel, uma vez ao ano bastando-lhe avisar a LOCATÁRIA com antecedência de quarenta e oito (48) horas.

CLÁUSULA 12. ° – A LOCATÁRIA obriga-se a levar ao conhecimento do LOCADOR, de acordo com o regulado pelo artigo 23, IV, da Lei 8.245/91, sob pena de responder pelos danos, na forma dos artigos 395 e 399 do Código Civil, qualquer tentativa de turbação de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação de autoridades, que digam respeito ao imóvel locado ou à pessoa do LOCADOR. Obriga-se ainda a informar sobre construções ou alteração dos atuais limites, por qualquer dos proprietários dos imóveis confinantes, a fim de que o LOCADOR possa se inteirar da situação nova e, se for o caso, impedir ou acompanhar a execução das obras.

CLÁUSULA 13.° – A LOCATÁRIA reconhecem receber neste ato o imóvel objeto desta locação em perfeitas condições de ser imediatamente utilizado, tudo conforme "Termo de Vistoria", assinado pelas partes contratantes, o qual passa a fazer parte integrante deste instrumento, obrigando-se, assim, a mantê-lo e igualmente restituí-lo no término da locação, entregando o imóvel limpo, pintado, com as janelas, portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento e em plenas condições de imediato uso, conforme informações constantes do Termo de Vistoria Inicial.

Parágrafo 1.º - A LOCATÁRIA obriga-se e comprometem-se a comunicar expressamente o LOCADOR, com 30 (trinta) dias de antecedência, de sua intenção de desocupar o imóvel locado, independentemente da vigência determinada ou indeterminada do Contrato de Locação. Tão logo o imóvel seja desocupado, será realizada a Vistoria Final no imóvel, momento em que serão apontados os eventuais itens que necessitem de reparos, devendo a LOCATÁRIA executarem todos e quaisquer consertos ou reparações constatadas no imóvel locado às suas próprias expensas, e antes da entrega

Gabrielly

das chaves. Se assim não o fizer, fica o LOCADOR autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos judicialmente da LOCATÁRIA mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados.

Parágrafo 2.º - A LOCATÁRIA continuará responsável pelo pagamento dos locatícios até a efetiva reparação no imóvel de locação. Concluído os reparos, deverão a LOCATÁRIA, comunicar imediata e expressamente o LOCADOR de sua realização, a qual no prazo máximo de 05 (cinco) dias, para a realização de nova vistoria final no imóvel, que, estando a contento, implicará na assinatura do Laudo de Vistoria Final, a fim de procederem com a rescisão do contrato de locação.

Parágrafo 3.º – A entrega das chaves para a vistoria final, quando da desocupação do imóvel, não exonera a LOCATÁRIA das obrigações ora assumidas.

Parágrafo 4.º – Todos os estragos constatados e existentes por ocasião da desocupação do imóvel deverão ser reparados e custeados pela LOCATÁRIA, responsabilizando-se esta, inclusive, pelos aluguéis e demais taxas e encargos, até a conclusão das obras, mesmo que os reparos sejam realizados pelo LOCADOR. Para os reparos a cargo da LOCATÁRIA, previstos nesta cláusula, deverão ser empregados materiais de qualidade e mão-de-obra devidamente qualificada.

CLÁUSULA 14. ° - No caso da falta de cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a LOCATÁRIA poderá ser inscrito nos competentes serviços de proteção ao crédito, condição esta que prevalecerá até a liquidação do débito.

Parágrafo único: A inscrição da LOCATÁRIA nos serviços de proteção ao crédito somente se dará caso estes não liquidem as obrigações pecuniárias em aberto, vencidas há mais de 20 (vinte) dias.

CLÁUSULA 15. ° – A LOCATÁRIA se responsabiliza pelos dados aqui declarados, comprometendo-se a informar ao LOCADOR qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar suas localizações. Ficam cientes, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondência para os endereços anteriormente fornecidos e, via de consequência, a inclusão de seus nomes nos serviços de proteção ao crédito sem seus prévios conhecimentos e consentimentos.

CLÁUSULA 16. ° – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato e se assim convier à parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo devida a multa prevista na cláusula 3° deste instrumento e em seus parágrafos.

CLÁUSULA 17. ° – No ato da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA deverá liquidar os aluguéis e encargos locatícios até a data desse evento.

CLÁUSULA 18. ° - Vencido o prazo do presente contrato, e não havendo renovação consensual, a LOCATÁRIA deverá desocupar o imóvel, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, sob pena de despejo, nos termos do art. 573 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA 19. ° – A LOCATÁRIA declara saber, concordar e autorizar o LOCADOR, se este último assim deseja, que em caso de procedimento judicial promova os atos de

NOVA
LAGES
imobiliária

citação, intimação e notificação mediante correspondência postal contra-aviso de recebimento, conforme art. 58, inciso IV, da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA 20°. - Como garantia será dado pela LOCATÁRIA um CAUÇÃO de dois meses de aluguel no valor de **R$ 3.000,00** (três mil reais), que será devolvido corrigido pela poupança pelo LOCADOR no final do Contrato e/ou na devolução do imóvel, após a vistoria final com todas as pendencias devidamente resolvidas e quitadas.

CLÁUSULA 21. ° – As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e sucessores, elegendo o Foro da Comarca da situação do imóvel, para dirimir todas as questões que por ventura venham a decorrer do presente contrato.

E, por se considerarem justos e contratados, firmam o presente contrato em duas (2) vias de igual teor e forma.

Lages, 17 de julho de 2024.

IMOBILIÁRIA NOVA LAGES LTDA

CNPJ 42.351.101/0001-57

LOCADOR

JESSICA DE SOUZA FURLAN

012.035.809-32

GABRIELLY NICOLE MELO

CPF 052.336.591-82

LOCATARIA

TESTEMUNHA 01

CPF: 067.336.699-03

TESTEMUNHA 02

CPF: