

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADORA: ALIDA LANDMANN SEIFFERT, brasileira, viúva, pensionista, nascida em 27/08/1931 inscrita no CPF/MF sob n. 446.602.199-68, residente e domiciliada no município de Joinville/SC, na rua Abdon Batista, n. 298, apto n. 413, Centro, CEP 89201-010, representada por **RODRIGO LANDMANN LUFIEGO**, brasileiro, casado, nascido em 09/06/1985, advogado (OAB/SC 27.457), inscrito no CPF sob n. 056.600.029-60, com endereço comercial em Joinville/SC, na rua Abdon Batista, n. 121 (ed. Hannover), sala 807, Centro, CEP 89201-010, com endereço eletrônico rodrigolufiego@hotmail.com e telefone (com Whatsapp) linha (47)9.9922-9289, nos quais receberá qualquer comunicação acerca do presente contrato, inclusive judiciais.

LOCATÁRIO/INQUILINO: GUSTAVO BENETTI, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 31/03/1994, inscrito no CPF sob n. 046.920.341-22, portador da Carteira de Identidade n. 21076979-SSP/MT, filho de Leonir Benetti e de Araci Maria Weber Benetti, que, além do endereço do imóvel ora locado, poderá ser encontrado para todos os fins no endereço eletrônico gustavobengcivil@gmail.com e telefone (com Whatsapp) linha (48) 9.8859-1829, nos quais receberá qualquer comunicação acerca do presente contrato, inclusive judiciais.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O OBJETO DA LOCAÇÃO é o apartamento n. 203 do Edifício Madison (condomínio Top Place), sito à rua Paulo Malschitzki, n. 90, Zona Industrial Norte, CEP 89219-710, semi-mobiliado (conforme Termo de Vistoria), locação que se dá *ad corpus*, tendo o Locatário vistoriado o imóvel previamente.

Parágrafo Primeiro – O Inquilino recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Termo de Vistoria Inicial, o qual é parte integrante deste contrato, obrigando-se a devolvê-lo no estado apontado na referida vistoria inicial (salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel) independentemente de qual seja o motivo de devolução, sob pena de multa contratual e da obrigação de indenizar a Locadora pelas despesas ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação.

Parágrafo Segundo – O termo de vistoria poderá ser composto por documento escrito e/ou fotos e vídeo feitos pelas partes, ambas presentes no imóvel na vistoria inicial, e servirá para apontar eventuais problemas no imóvel, sendo oportunizado ao Inquilino a realização de todos os testes que desejar e sendo considerado em pleno funcionamento e boa qualidade tudo o que não for identificado como defeituoso no termo de vistoria.

CLÁUSULA SEGUNDA: O PRAZO de locação é de 12 (**doze**) meses, iniciando em **01/03/2024** e terminando, de pleno direito, no dia **28/02/2025**, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro – Findo o prazo acima ajustado, o contrato será renovado automaticamente por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo, a partir de então, qualquer uma das partes rescindir o contrato desmotivadamente, com no mínimo

RUBRICAS			
Locadora	 ICP-Edu	Documento assinado digitalmente Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:12:10-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br	emunha
		Testemunha	

Página 1 de 1

30 dias de antecedência ou multa no valor de um aluguel vigente.

Parágrafo Segundo – Se o Inquilino rescindir o presente contrato durante o prazo de 12 (doze) meses previsto no *caput*, pagará à Locadora **multa rescisória de 03 (três) vezes o valor do aluguel** vigente.

Parágrafo Terceiro – O Inquilino fica ciente desde já da possibilidade de venda do imóvel objeto da locação, sobre o qual terá preferência na compra, bem como de que eventual adquirente poderá rescindir o contrato com prazo de 90 (noventa) dias para desocupação (art. 8 da Lei n. 8.245/1991), comprometendo-se o Inquilino em permitir e viabilizar a visita ao imóvel de eventuais interessados, em horários previamente combinados entre as partes.

CLÁUSULA TERCEIRA: O **ALUGUEL** mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R\$900,00 (novecentos reais)**, e será pago pelo Inquilino juntamente com a taxa de condomínio (descontado Fundo de Reserva e Chamada de Capital), Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) parcelado e Taxa de Limpeza Urbana (TLU) parcelada.

Parágrafo Primeiro – A Locadora enviará ao Inquilino mensalmente a soma e discriminação das verbas acima indicadas até o dia 10 (dez) de cada mês e o Inquilino fará o pagamento total à Locadora até o dia 15 (quinze) de cada mês (pagamento sempre referente ao mês anterior, de modo que será devido pelo Inquilino o pagamento do Condomínio com vencimento no mês seguinte ao término da locação).

Parágrafo Segundo – O Inquilino será responsável pelo controle e pagamento das demais despesas que contratar (p. ex., internet, tv a cabo etc.), assim como pela **ligação da energia elétrica no imóvel**, em seu nome, e pelo desligamento no fim do período contratual.

Parágrafo Terceiro – O aluguel sofrerá **reajuste** anual pelo IGP-M publicado pela FGV (acumulado dos 12 meses anteriores ao reajuste), desde que positivo, ou outro índice análogo que venha a substituí-lo em caso de extinção, com aplicação anual automática do novo valor no aluguel em caso de renovação por prazo indeterminado. Se durante a locação houver permissão legal para reduzir a periodicidade do reajuste, este deverá ser feito dentro da nova legislação, no menor prazo possível.

Parágrafo Quarto – Em caso de atraso do Inquilino no pagamento do aluguel e demais encargos locatícios, incidirá juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (calculado *pro rata*) e multa de 10% sobre todos os valores em atraso, além de correção monetária e o reembolso de eventuais despesas relativas à cobrança, conforme parágrafo sexto.

Parágrafo Quinto – Os percentuais de multas e juros previstos no parágrafo anterior não serão aplicados para as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, quando for o caso, pois para tais cobranças serão aplicadas as regras estabelecidas na Convenção Condominial.

Parágrafo Sexto – Não havendo pagamento em cobrança direta/amigável, a cobrança será encaminhada para cobrança por meio de Advogado, que poderá fazer a cobrança extrajudicial (cujo montante será acrescido de mais 10% a título de honorários advocatícios) ou judicial (cujo montante será acrescido de 20% a título de honorários advocatícios), bem como eventual

RUBRICAS			
Locadora		Documento assinado digitalmente	Testemunha
		Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:12:37-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br	
		estemunha	

ação de despejo por falta de pagamento, nas quais o Inquilino fica desde já responsável pelo pagamento das custas e demais despesas processuais, dispensando a necessidade de caução por parte da Locadora.

Parágrafo Sétimo – Após analisar as modalidades de garantias contratuais, o Inquilino opta por sua vontade pela modalidade de Caução, no valor de três aluguéis, no valor total de R\$2.700,00 (dois mil e setecentos reais), que será pago pelo Inquilino no prazo de 5 (cinco) dias a partir da assinatura do presente contrato e devolvido ao final da locação com a correção oficial da poupança, caso não haja pendências que sejam cobertas pela caução, sendo que, se eventuais pendências superarem o valor da caução, será de responsabilidade do Inquilino o pagamento da diferença, sob pena de cobrança de indenização por perdas e danos. Ass.



Documento assinado digitalmente

Gustavo Benetti

Data: 05/03/2024 13:03:52-0300

CPF: ***.920.341-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

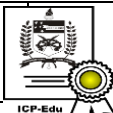
Recebimento do aluguel e/ou encargos fora do prazo fixado constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir perdão ou novação, bem como no caso de ter ocorrido ajuizamento da ação de cobrança ou despejo, dito recebimento também não poderá ser interpretado como desistência ou renúncia ao pedido ali formulado.

CLÁUSULA QUARTA: O Inquilino será responsável por manter a destinação residencial do imóvel, assim como por obedecer todas as normas do condomínio, arcando com taxas de mudança e com eventuais multas condominiais, obrigando-se ainda a respeitar as normas referentes ao direito de vizinhança, por exemplo, no que se refere ao sossego, silêncio, segurança, salubridade e respeito aos direitos de seus vizinhos, responsabilizando-se por seus atos e também por atos daqueles cujo ingresso no edifício permitir. O uso indevido ou diverso do imóvel, a reincidência em multas condominiais e a inobservância dos bons costumes, ou desrespeito a qualquer obrigação decorrente deste contrato, serão motivos para a resolução contratual, incidência de penalidades e o consequente despejo por infração contratual.

CLÁUSULA QUINTA: A Locadora não se responsabiliza por prejuízos que o Inquilino venha sofrer com incêndio, tempestade, inundação, raio ou qualquer outro tipo de acidente e para prevenir a responsabilidade, o Inquilino será responsável pela contratação e pagamento de Seguro contra incêndio, raio, explosão, danos elétricos, curto circuito, vendaval e perda pagamento de aluguel do imóvel locado enquanto perdurar a locação.

Parágrafo Único – O Inquilino fica informado que a cidade de Joinville sofre os efeitos decorrentes de alta umidade, bem como possui alta incidência de chuvas, razão pela qual se obriga a zelar pelo imóvel e pela manutenção e guarda dos móveis que guarnecem o imóvel (sob pena de indenizar a Locadora) e de seus móveis e pertences, evitando dissabores resultantes de tais efeitos climáticos.

CLÁUSULA SEXTA: O Inquilino é obrigado a entregar à Locadora ou seu representante em tempo hábil para cumprimento sem ônus ou acréscimos (sob pena de caracterizar infração grave do presente contrato, além de reparar eventuais prejuízos sofridos pela Locadora) todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc., que digam respeito ao imóvel locado ou à via em que ele se situa. No caso da não observância dessa pontualidade pelo Inquilino, esta ficará responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

RUBRICAS			
Locadora	 <p>Documento assinado digitalmente Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:14:20-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br</p>	Testemunha	Testemunha

CLÁUSULA SÉTIMA: O Inquilino não poderá, sem prévio consentimento por escrito do Locador, sublocar, emprestar, arrendar ou por qualquer título ceder o imóvel locado no todo ou em parte.

CLÁUSULA OITAVA: É proibida a realização pelo Inquilino de quaisquer benfeitorias ou alterações no imóvel ou nos móveis internos sem prévio consentimento escrito da Locadora ou seu representante, os quais se reservam o direito de realizar as benfeitorias necessárias mediante solicitação escrita do Inquilino.

Parágrafo Único – O Inquilino não terá direito de qualquer indenização ou abatimento, nem direito de retenção por benfeitorias úteis ou voluptuárias que venha a realizar no imóvel, podendo a Locadora exigir a remoção das benfeitorias e a devolução do imóvel nas exatas condições em que o Inquilino o recebeu (ressalvado o desgaste natural do uso) ou aceitar o imóvel com as benfeitorias (sem indenização), podendo inclusive contratar a remoção de benfeitorias e recuperação do imóvel às expensas do Inquilino.

CLÁUSULA NONA: Ao final do contrato por qualquer motivo, o Inquilino restituirá o imóvel nas condições em que recebeu (ressalvado o desgaste natural do uso) e em condições de ser imediatamente habitado, entregando-o limpo e com as janelas, portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias etc. em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso e tudo de acordo com o Termo de Vistoria Inicial, sob pena de multa contratual e de arcar com o ressarcimento à Locadora das despesas necessárias à recuperação do imóvel e da locação (aluguel e encargos) do período necessário para recuperá-lo.

Parágrafo Primeiro – A entrega das chaves para vistoria, quando da desocupação do imóvel (vistoria que será feita no prazo de cinco dias a partir da entrega das chaves), não exonera o Inquilino das obrigações ora assumidas, inclusive do pagamento dos alugueis mensais durante eventual período de recuperação do apartamento às plenas condições de uso equivalentes ao início da locação.

Parágrafo Segundo – Fica estabelecido que se for necessária a substituição de qualquer instalação ou acessório ao longo do contrato, esta substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade ou superior. O mesmo é estabelecido para a pintura que deverá ser feita nas mesmas cores e com materiais de qualidades, no mínimo, iguais àquelas já existentes no imóvel locado.

Parágrafo Terceiro – Quando da desocupação do imóvel locado, quaisquer estragos/avarias identificados no imóvel e suas instalações ou eventual necessidade de a Locadora ter que remover benfeitorias realizadas pelo Inquilino caracterizarão infração contratual, punível com multa contratual, podendo a Locadora, caso comprovado, exigir indenização por eventuais prejuízos que excedam a referida penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA: Fica convencionado que a Locadora ou terceiro à sua ordem poderá vistoriar periodicamente (pelo menos uma vez por mês) o imóvel, para verificar as condições

RUBRICAS			
Locadora		Documento assinado digitalmente Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:14:48-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br	Testemunha Testemunha

de manutenção e cuidado com o imóvel e móveis que o guarnecem, sendo que a deterioração excessiva ou culposa será causa para incidência de multa, eventual indenização e rescisão contratual com ação de despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O Inquilino é responsável por satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, sob pena de responder pelas multas e penalidades eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem prejuízo para as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O presente contrato rescindir-se-á, de pleno direito, independentemente de notificação de qualquer natureza, se o Inquilino deixar de pagar, nos prazos aqui fixados, os aluguéis e demais encargos de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato pela ação competente ficará a cargo do vencido, em qualquer caso, os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), além das despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As partes expressamente autorizam umas às outras a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro meio de comunicação judicial e/ou extrajudicial decorrente da relação locatícia ora ajustada nos correios eletrônicos (e-mails) e telefones (inclusive via Whatsapp) descritos na sua qualificação, no início do presente contrato.

Parágrafo Único – Na hipótese de as partes alterarem os correios eletrônicos (e-mails) e/ou telefones acima informados, deverão comunicar as demais partes do presente contrato, sob pena de seu silêncio implicar a validade da correspondência e/ou mensagem encaminhada.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso qualquer uma das partes deixe de cumprir com as obrigações contratuais que lhes cabem, sofrerá penalidade de multa no valor de 03 (três) alugueis vigentes, e a parte ofendida poderá (cumulativamente ou não), mediante prévia notificação possibilitando à contraparte para sanar o descumprimento contratual, rescindir o contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA: Ocorrendo o falecimento do Inquilino, o presente contrato fica rescindido, podendo eventuais débitos ser cobrados em inventário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Os contratantes declaram aceitar o presente instrumento com todas as suas cláusulas, termos e condições, por atender integralmente os seus interesses, posto que todos são pessoas capazes, cuja declaração de vontade foi dada sem vício, coação, simulação ou ardil de qualquer natureza, com observância às regras de boa fé e lealdade contratual, conforme previsto na legislação vigente.

RUBRICAS			
Locadora	 <p>Documento assinado digitalmente Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:15:17-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br</p>	Testemunha	Testemunha

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Para todas as questões resultantes da presente relação contratual, fica eleito o Foro da cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, independentemente dos domicílios dos contratantes.

E por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com as cláusulas e condições do presente contrato de locação, **inclusive quanto às cláusulas relativas aos negócios jurídicos processuais**, as partes, de forma espontânea, livre de coação e de qualquer vício de vontade firmam o presente contrato na presença das testemunhas abaixo, o que fazem de modo a dar ao presente instrumento legalidade e a exigibilidade que pretendem, o qual prevalecerá sobre qualquer outro pacto ou tratativas que porventura tenham sido firmadas antes da sua celebração.

Joinville, 29 de fevereiro de 2024.

P.p. RODRIGO LANDMANN LUFIEGO
CPF 056.600.029-60
LOCADORA



Documento assinado digitalmente
Gustavo Benetti
 Data: 29/02/2024 14:16:04-0300
 CPF: ***.920.341-**
 Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

GUSTAVO BENETTI
CPF 046.920.341-22
INQUILINO

TESTEMUNHAS:

Nome: Fabiano Milchert
 CPF 821.995.319-53

Nome: Monica Machado Ribeiro
 CPF 492.478.830-91

RUBRICAS			
Locadora		Documento assinado digitalmente Gustavo Benetti Data: 29/02/2024 14:16:39-0300 CPF: ***.920.341-** Verifique as assinaturas em https://v.ufsc.br	
			Testemunha
			Testemunha