

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento particular de contrato de locação, de um lado, como locador, doravante apenas designado **LOCADOR: 3MD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ Nº 28.446.424/0001-01, sito à Rua Tenente Antônio João, 2306, sala 1, Bom Retiro, Joinville/SC, representada por **MARIA APARECIDA MARCONATO DOS SANTOS**, portadora do CPF Nº 602.361.329-20 e RG Nº 3.148.055 SSP SC, e de outro lado, como locatário e doravante designado apenas **LOCATÁRIO: NTONI GASPAR**, nacionalidade Angolana, estudante, portador do CPF Nº 123.800.771-69 e RG/CI Nº 009064444LA043, têm justo e contratado, por este instrumento e na melhor forma de direito, o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

1ª - O LOCADOR, na qualidade de legítimo proprietário, loca ao **LOCATÁRIO** o apartamento nº 405, localizado no 4º andar do Condomínio Dayane, situado na Rua Tenente Antônio João, nº 2306, bairro Bom Retiro, nesta cidade. O imóvel é de natureza residencial e encontra-se em perfeitas condições de uso e conservação, sendo mobiliado com os seguintes itens: um sofá, uma mesa com quatro cadeiras, móveis planejados na cozinha, fogão 2 (duas) bocas, cortina, geladeira, cama e colchão, armário, televisão de 47 polegadas e móveis na sala. As instalações elétricas e hidráulicas também estão em adequado estado de funcionamento. A locação ocorre nos termos das cláusulas e condições estipuladas neste contrato.

2ª - O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 06/03/2025 e término em 06/03/2028, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, sob pena de incorrer na multa da cláusula 15ª e de sujeitar-se ao disposto no Código Civil Brasileiro. Deve-se avisar por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias que o imóvel será desocupado.

Parágrafo único – Findo o prazo ajustado, as partes aqui designadas por **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, poderão renovar a presente locação, por prazo não superior a 12 (doze) meses, mediante manifestação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, implicando o silêncio, na resolução do contrato e na entrega do imóvel locado, na data prevista na cláusula segunda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

3ª - O aluguel mensal inicial é de R\$ 2550,00 (dois mil quinhentos e cinquenta), mas se o LOCATÁRIO efetuar o pagamento até o dia 06 (seis) de cada mês terá um desconto de R\$ 50,00 (cinquenta reais), a título de incentivo à pontualidade. Em caso de renovação contratual haverá reajuste de aluguel pelo índice oficial do governo que melhor valorizar o imóvel, acumulado nos 12 meses que o antecedem.

Parágrafo único – Além de perder o direito ao benefício do bônus estabelecido na presente cláusula o atraso no pagamento do locatício, superior a 10 (dez) dias do vencimento, implicará na cobrança de multa de 10% (dez por cento), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pró-rata, correção monetária, podendo, ainda, ser objeto de cobrança pelas vias legais, acrescidos de custas judiciais/arbitrais e honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento).

4ª - O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obrigam-se por todas as outras, devendo manter o imóvel ora locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura interna e externa com tinta de 1º qualidade, linha super premium (Renner/Sherwin Williams), telhados, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento (antes de serem pintadas os Locatários deverão lavar as paredes para serem entregues em perfeito estado), para que assim se encontrem quando forem entregues as chaves; assim nenhum direito à retenção ou à indenização caberá aos

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento particular de contrato de locação, de um lado, como locador, doravante apenas designado **LOCADOR: 3MD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ Nº 28.446.424/0001-01, sito à Rua Tenente Antônio João, 2306, sala 1, Bom Retiro, Joinville/SC, representada por **MARIA APARECIDA MARCONATO DOS SANTOS**, portadora do CPF Nº 602.361.329-20 e RG Nº 3.148.055 SSP SC, e de outro lado, como locatário e doravante designado apenas **LOCATÁRIO: NTONI GASPAR**, nacionalidade Angolana, estudante, portador do CPF Nº 123.800.771-69 e RG/CI Nº 009064444LA043, têm justo e contratado, por este instrumento e na melhor forma de direito, o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

1ª - O LOCADOR, na qualidade de legítimo proprietário, loca ao **LOCATÁRIO** o apartamento nº 405, localizado no 4º andar do Condomínio Dayane, situado na Rua Tenente Antônio João, nº 2306, bairro Bom Retiro, nesta cidade. O imóvel é de natureza residencial e encontra-se em perfeitas condições de uso e conservação, sendo mobiliado com os seguintes itens: um sofá, uma mesa com quatro cadeiras, móveis planejados na cozinha, fogão 2 (duas) bocas, cortina, geladeira, cama e colchão, armário, televisão de 47 polegadas e móveis na sala. As instalações elétricas e hidráulicas também estão em adequado estado de funcionamento. A locação ocorre nos termos das cláusulas e condições estipuladas neste contrato.

2ª - O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 06/03/2025 e término em 06/03/2028, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, sob pena de incorrer na multa da cláusula 15ª e de sujeitar-se ao disposto no Código Civil Brasileiro. Deve-se avisar por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias que o imóvel será desocupado.

Parágrafo único – Findo o prazo ajustado, as partes aqui designadas por **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, poderão renovar a presente locação, por prazo não superior a 12 (doze) meses, mediante manifestação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, implicando o silêncio, na resolução do contrato e na entrega do imóvel locado, na data prevista na cláusula segunda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

3ª - O aluguel mensal inicial é de **R\$ 2550,00** (dois mil quinhentos e cinquenta), mas se o LOCATÁRIO efetuar o pagamento até o dia 06 (seis) de cada mês terá um desconto de R\$ 50,00 (cinquenta reais), a título de incentivo à pontualidade. Em caso de renovação contratual haverá reajuste de aluguel pelo índice oficial do governo que melhor valorizar o imóvel, acumulado nos 12 meses que o antecedem.

Parágrafo único – Além de perder o direito ao benefício do bônus estabelecido na presente cláusula o atraso no pagamento do locatício, superior a 10 (dez) dias do vencimento, implicará na cobrança de multa de 10% (dez por cento), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pró-rata, correção monetária, podendo, ainda, ser objeto de cobrança pelas vias legais, acrescidos de custas judiciais/arbitrais e honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento).

4ª - O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do prédio, obrigam-se por todas as outras, devendo manter o imóvel ora locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura interna e externa com tinta de 1º qualidade, linha super premium (Renner/Sherwin Willians), telhados, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento (antes de serem pintadas os Locatários deverão lavar as paredes para serem entregues em perfeito estado), para que assim se encontrem quando forem entregues as chaves; assim nenhum direito à retenção ou à indenização caberá aos

LOCATÁRIO por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão logo incorporadas ao imóvel e jamais poderão ser feitas em desacordo com as leis vigentes e sem prévio e expresso consentimento por escrito do **LOCADOR**. É também obrigação dos locatários não manter qualquer espécie de animais no apartamento.

Parágrafo único - O LOCADOR poderá recusar as chaves se o imóvel não estiver em ordem e os **LOCATÁRIOS** pagarão o valor das reparações julgadas necessárias, continuando o aluguel sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO** e/ou fiadores até a solução da pendência.

5ª - Quaisquer irregularidades verificadas no estado do imóvel ou no funcionamento dos aparelhos e acessórios, o **LOCATÁRIO** obriga-se a dar conhecimento ao **LOCADOR** dos defeitos encontrados, por escrito, entendendo-se que só terá valor tal reclamação se feita até 10 (dez) dias, contados desta data. Outrossim, se o imóvel necessitar de reparos urgentes o **LOCATÁRIO** será obrigado a consenti-los; caso se recuse, está caracterizada a infração legal, ensejadora do despejo com fulcro no inciso II, do artigo 52, da Lei nº 6.649/79.

6ª - Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e não transferir este contrato nem fazer modificações ou transformações no imóvel locado sem autorização escrita do **LOCADOR**.

7ª - O **LOCATÁRIO** desde já faculta ao **LOCADOR** examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, a fim de fiscalizar a fiel execução deste contrato;

8ª - O **LOCATÁRIO** não poderão sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em partes, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de ser dado dito consentimento, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato.

9ª - No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, independente de qualquer indenização ao **LOCATÁRIO** ressalvados aos mesmos somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito, ficando o **LOCADOR** desobrigado na mesma forma acima, por todas as cláusulas deste contrato, se o imóvel locado sofrer incêndio ou qualquer outro dano de vulto, que exija a sua desocupação para a recuperação inadiável.

Parágrafo único - O LOCATÁRIO isentam o **LOCADOR** de qualquer responsabilidade por danos físicos ou materiais que venham a sofrer ele mesmo, dependentes seus, empregados, clientes ou visitantes enfim, usuários de qualquer natureza, em consequência de incêndio, acidentes, furto ou roubo que eventualmente ocorrerem em qualquer parte do imóvel locado.

10ª - Nenhuma intimação dos serviços públicos será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruir.

11ª - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar o processo executivo será cobrado pela ação judicial competente, ficando a cargo dos devedores e/ou fiadores, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos direitos e as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

12ª - Antes da saída do **LOCATÁRIO**, será necessário mostrar ao **LOCADOR** o comprovante da energia elétrica desligada. Também será necessário fazer o acordo da pintura e consertos do apartamento, com o **LOCADOR**.

a) A mudança do **LOCATÁRIO** será feita somente de segunda à sexta feira, no horário comercial. Sendo carregado de uma vez.

OBS.: A GARAGEM será fornecida como forma de **cortesia** ao **LOCATÁRIO**, que fizer o requerimento da mesma no ato da realização deste contrato. Isentando para tanto o **LOCADOR** de quaisquer eventualidades que por fim vierem a ocorrer com seu respectivo veículo. (Será cobrada uma taxa no valor de R\$50,00 (cinquenta reais), para realizar a cópia do controle remoto, para a abertura do portão eletrônico, que deverá ser **devolvida** no ato da rescisão contratual).

13ª - O locatário declara conhecer os termos do Código Civil Brasileiro, obrigando-se pela responsabilidade daí advinda.

14ª - Fica estipulada a multa no valor correspondente a três vezes o aluguel mensal vigente à época da infração na qual incorrerá a parte inocente, a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e é de caráter exclusivamente penal, não constituindo prefixação de perdas e danos nem dispensando os contratantes de cumprir o disposto no Código Civil Brasileiro. De comum acordo entre as partes, fica entendido que, cumprindo-se 12 (doze) meses deste contrato, se o **LOCATÁRIO** por motivo qualquer desejarem desocupar o imóvel ora locado, ficarão isentos de pagamento de multa contratual, desde que o mesmo avise por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da entrega das chaves, a partir do décimo primeiro mês. Na ausência do aviso, o **LOCADOR** poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

15ª - O **LOCATÁRIO** declara expressamente que, tendo lido atentamente as cláusulas deste contrato, e principalmente as condições e obrigações estipuladas, está de pleno acordo com tais cláusulas em todos os seus termos.

16ª - No caso de venda do imóvel ora locado, o comprador concederá aos **LOCATÁRIOS** o prazo de até 30 (trinta) dias para desocupação do prédio, isento da multa contratual.

17ª - Os casos omissos no presente contrato serão regulados pelo Código Civil Brasileiro.

18ª - O **LOCATÁRIO** renuncia desde já o direito de retenção por benfeitorias, no imóvel, autorizado pelo **LOCADOR** que alude o artigo 26 da Lei 6.649 de 16.05.79. Ficando pactuado que toda a benfeitoria autorizada pelo **LOCADOR**, será incorporada ao imóvel, não tendo o **LOCATÁRIO** quaisquer direitos à indenização.

19ª - O imóvel ora locado será utilizado para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo ser mudada sua destinação sem a expressa autorização do **LOCADOR**.

20ª - Este contrato deverá ser entregue registrado em cartório no prazo de 30 dias corridos, tendo validade a partir da data de entrega deste. O não cumprimento deste prazo ocasionará a perda do direito da locação.

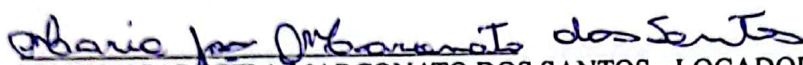
21ª - O **LOCATÁRIO** obriga-se a efetuar o pagamento da caução no valor de R\$5.000,00 (cinco mil), correspondente a 2 (dois) meses de aluguel, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da assinatura deste contrato. A caução destina-se a garantir o cumprimento das obrigações contratuais e poderá ser utilizada pelo **LOCADOR** para cobrir eventuais inadimplências, danos ao imóvel ou outros débitos decorrentes do presente contrato. O não pagamento do valor da caução no prazo estipulado resultará na rescisão automática do contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de eventuais penalidades cabíveis.

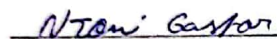
Parágrafo Único. O valor da caução será usado em todas as hipóteses em que se façam necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**. Sendo aplicado, tal valor utilizado será imediatamente reposto. Finda **LOCAÇÃO** com a concretização da entrega das chaves e

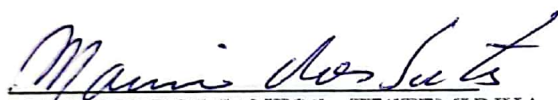
observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o LOCATÁRIO realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

E por assim estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, juntamente com as testemunhas abaixo, para que produza os seus desejados e legais efeitos.

Joinville, 05 de março de 2025.


MARIA APARECIDA MARCONATO DOS SANTOS - LOCADOR


NTONI GASPAR - LOCATÁRIO


MAURINO DOS SANTOS - TESTEMUNHA