CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Não reservamos imóveis. Considera-se imóvel locado após assinatura do contrato

- O pagamento do primeiro aluguel deverá ser efetuado na assinatura do contrato. Os aluguéis dos meses subsequentes terão vencimento na data acordada descrita no contrato.

- Na entrega das chaves deverá ser feito vistoria, pois no término do contrato o imóvel deverá ser devolvido conforme recebido (pintura, material carga, limpeza, etc.).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Destinação: Residencial

De um lado, EMIR LUCHTENBERG e TÂNIA MARA MARTHENDAL LUCHTENBERG, brasileiros, casados e portadores respectivamente da cédula de identidade n. 1639899-SSP-SC e 26105624 -SSP-SC, inscritos respectivamente no CPF sob n. 720.295.019-72 e 919.909.479-72, residentes e domiciliados na rua JOSÉ BONIFÁCIO, nº 650,apartamento 401, bairro Bela Vista, na cidade de Ibirama – SC, doravante denominado simplesmente LOCADOR, e de outro lado, NICOLAS ZANELLA CONRADO brasileiro(a), inscrito(a) no CPF sob n.084.542.899-33 doravante denominado simplesmente LOCATARIO(A), tem entre si, justo e contratado o seguinte;

CLAUSULA PRIMEIRA

Este contrato tem por objeto a locação do imóvel de propriedade do LOCADOR, identificado como apartamento nº 304, localizado no Edifício denominado TÂNIA MARA MARTHENDAL LUCHTENBERG, localizado na Rua JOSÉ BONIFÁCIO , Nº 650, Bairro Bela Vista , IBIRAMA-SC CEP89140-000

PARAGRAFO PRIMEIRO: O Imóvel objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente para fins residenciais do LOCATARIO(A).

PARAGRAFO SEGUNDO: O LOCATARIO(a) destinará o imóvel para esse fim exclusivamente, comprometendo-se a fazê-lo de modo a não danificar o imóvel ou causar qualquer embaraço ou conflito com seus vizinhos, satisfazendo ainda, o regulamento interno do condomínio (entregue no ato da assinatura deste contrato) ou convenção condominial, respeitando-o no seu todo. O não cumprimento deste regulamento poderá incidir na rescisão do presente instrumento particular de contrato de locação.

PARAGRAFO TERCEIRO: Foge completamente à destinação do objeto deste contrato, qualquer hipótese de sublocação, cessão ou empréstimo, que desde já ficam expressamente vedadas.

CLAUSULA SEGUNDA

O prazo de locação será de 12 (doze) meses, a contar do dia 24 de Fevereiro de 2025, com término previsto no dia 23 de Fevereiro de 2026.

a. O presente contrato renovar-se-á automaticamente por igual período, caso não haja manifestação contrária, por escrito, por qualquer das partes, até 30 (trinta) dias antes de seu vencimento.
b. Caso haja manifestação por escrito de não interesse na continuidade da locação, o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na cláusula segunda, parágrafo primeiro.

PARAGRAFO PRIMEIRO : A entrega do imóvel objeto deste instrumento particular de contrato de locação somente ocorrerá com a desocupação total do imóvel e assim que o LOCATARIO(A) fazer a entrega das chaves com o LOCADOR, para que juntos possam fazer a vistoria do imóvel que deverá estar de acordo como foi lhe entregue.

PARAGRAFO SEGUNDO: Os alugueis serão devidos até o dia em que o imóvel for efetivamente aceito e considerado satisfatório em seu estado geral pelo LOCADOR, sendo que a liberação, somente ocorrerá quando o LOCATARIO(A) apresentar o comprovante de quitação de energia elétrica, junto a CELESC.

PARAGRAFO TERCEIRO: Estabelecem o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao término do instrumento, para que as partes se manifestem sobre o seu interesse em renovar o Instrumento Particular de Contrato de Locação ora firmado, sob pena de, não o fazendo considerá-lo extinto de pleno direito ao

término do prazo assinalado nesta cláusula, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial

PARAGRAFO QUARTO: Caso a locação seja interrompida, antes do prazo convencionado no presente instrumento, as indenizações devidas serão calculadas em sintonia com o Código Civil Brasileiro, todavia, desde já o LOCATARIO(A) renuncia livre e expressamente ao direito de retenção sobre o imóvel previsto no parágrafo único do artigo 571 do Código Civil.

CLAUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal livremente convencionado nesta data é de R$ 1.400,00 (Hum Mil e quatrocentos reais)

PARAGRAFO PRIMEIRO: Além do pagamento do aluguel, compete o LOCATARIO(A), o pagamento de consumo de energia elétrica e condomínio.

PARAGRAFO SEGUNDO: Fica desde já acertado entre os signatários que o condomínio comtempla: Taxa de lixo, taxa de agua , consumo de água, consumo de gás (agua e gás é feito a leitura do consumo no começo de cada mês e devera ser pago junto com o aluguel do mês devido).

PARAGRAFO TERCEIRO: O não pagamento dos encargos locatícios terão o mesmo tratamento devido ao atraso de pagamento dos aluguéis, acarretando a aplicação das penalidades cabíveis, entre as quais, ações judiciais e cobrança de multas.

PARAGRAFO QUARTO: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, com base na variação positiva do índice IVAR (Índice de Variação dos Alugueis Residenciais),divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas. Na falta deste, o reajuste será efetuado por qualquer índice, oficial ou não, que reflita a variação de preços no período, procurando manter o justo equilíbrio econômico e financeiro.

PARAGRAFO QUINTO: Na hipótese de ocorrer modificação da legislação que trata da periodicidade mínima para o reajuste dos contratos, vindo a ser admitida a correção do valor do aluguel em período inferior a 12 (doze) meses concordam as partes contratantes que o novo critério passará a vigorar imediatamente para este instrumento, sem a necessidade de qualquer adendo ou aditivo contratual.

CLAUSULA QUARTA

Os aluguéis devidos terão vencimento sempre no dia 24 de cada mês.

PARAGRAFO PRIMEIRO: O local para pagamento será em depósito bancário na UNICRED Agencia 1206 C/C 81403-2 , de titularidade de Tania Mara Marthendal Luchtenberg (PIX 47984076381 (celular)), sendo

que o recibo de depósito servirá como comprovante de pagamento ou diretamente para o proprietário mediante recibo.

PARAGRAFO SEGUNDO: Quando o pagamento do aluguel for feito através de cheques, será *pro solvendo* de modo que a quitação somente será efetuada após a efetiva compensação pelo banco sacado, sendo vedada a utilização de cheques de terceiros. A cobrança dos alugueis e demais encargos da locação através do boleto bancário é uma opção dos **LOCATÁRIOS**, de modo que pagará também os custos decorrentes da sua emissão, a serem cobrados no próprio documento.

PARAGRAFO TERCEIRO: Em caso de mora do LOCATARIO(A), quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de 10 %(dez por cento) sobre o seu valor total, de juros de moratórios de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*, de correção monetária calculada pelo índice previsto neste instrumento, além de honorários advocatícios que serão cobrados pelo percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total de débito, na hipótese de cobrança extrajudicial ou, pelo percentual de 20% (vinte por cento) no caso de cobrança judicial.

PARAGRAFO QUARTO: O não pagamento de qualquer uma das prestações locatícias no prazo convencionado importará na rescisão do presente Instrumento Particular de Contrato de Locação, independentemente de notificação, cabendo o LOCATARIO(A) o ônus de responder pela multa contratual nos termos da clausula décima quarta deste instrumento, com juros de mora contratuais sobre o valor locatício e demais encargos em atraso, sem prejuízo da aplicação dos índices de correção monetária existentes no período de inadimplência.

PARAGRAFO QUINTO: O resgate de recibos posteriores de alugueis e/ou encargos de locação não significa quitação dos anteriores, deixados de pagar pelo LOCATARIO(A) nas épocas certas.

CLAUSULA QUINTA

PARAGRAFO PRIMEIRO: O LOCATARIO(A) será responsável pela segurança do imóvel em relação a incêndios e outros, respondendo civil e criminalmente pela ocorrência do evento proveniente do seu apartamento, devendo segurar o imóvel com coberturas necessárias .

PARAGRAFO SEGUNDO: A apólice do condomínio não contemplará os bens móveis de propriedade do LOCATÁRIO(A) que estiverem no interior do imóvel, que deverão ser objeto de contratação de seguro especifico pela mesma.

PARAGRAFO TERCEIRO: O LOCATARIO(A) poderá contratar seguro para os bens móveis de sua propriedade que estiverem no interior do imóvel, estando o LOCADOR eximido de qualquer responsabilidade por danos decorrentes de incêndio, roubo, furto ou qualquer outro evento danoso

CLAUSULA SEXTA

O LOCATARIO(A) obriga-se a zelar e manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, com pintura, pisos, instalações, equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança em funcionamento, conforme condições examinadas na vistoria de entrada e que é parte integrante do presente contrato responsabilizando-se pelos danos que forem causados durante a locação, cumprindo-lhe mais a realização dos reparos necessários, sem qualquer ônus ao LOCADOR.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Está vedada ao LOCATARIO(A), sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR, modificar a estrutura do imóvel, abrindo portas e janelas, modificar divisões internas, especialmente se for com o intuito de alterar a destinação da locação. Fica igualmente proibido fazer qualquer tipo de furação nas paredes, ou pisos para instalações, ou ainda, a colocação de grades/telas nas janelas sem autorização expressa por escrito.

PARAGRAFO SEGUNDO: Finda ou rescindida a locação, eventuais modificações, melhorias, acréscimos e benfeitorias, sejam elas necessárias ou úteis ficarão incorporadas ao imóvel, ainda que tenham sido autorizadas pelo LOCADOR, não cabendo ao LOCATARIO(A) qualquer indenização ou direito de retenção, conforme as disposições do artigo 35 da Lei 8.245/91

CLAUSULA SETIMA

Para cumprimento total das cláusulas anteriores, o LOCATARIO(A) declara ter recebido o imóvel locado nas condições para servir a destinação da locação.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Fica declarado que o LOCATARIO(A) recebeu os materiais relacionados abaixo em perfeitas condições de uso e no término do contrato se responsabiliza em devolver os mesmos nas condições que lhe foram entregue.

-01 chuveiro marca Hidra ND 7700w
-01 box vidro pontilhado incolor temperado 8mm 1,25mx1,90m
-01 suporte em vidro liso incolor temperado 8mm lado modelado medindo 30cmx30cm
-01 vaso sanitário marca ICASA modelo SABATINI com tampo SOFT CLEAN
-01 pia c/ coluna marca Deca modelo Ravena c/ válvula docol
-01 torneira lavatório marca Docol modelo primor
-01 espelho prata só cortado 3mm medindo 55cm x 80cm
-01 porta papel higiênico marca DOCOL
-01 prateleira de vidro liso incolor temperado 8mm medindo 55cm x 12 cm c/2 suporte tipo tucano
-01 tanque plástico marca Astra de 15 litros
-01 torneira p/ maquina de lavar roupa
-01 torneira jardim marca Docol modelo primor
-01 torneira de cozinha marca Docol modelo primor
-01 porta de vidro liso incolor temperado 10mm c/ plotagem branca 0,60m x 2,10m no banheiro.
-01 porta de correr em vidro incolor temperado 10mm c/ 1 chave medindo 1,60 m x 2,10 m na sala.
-01 porta de correr em vidro incolor temperado 10mm 0,80m x 2,10m no quarto.
-05 lampadas led 9w
-01 interfone intelbras TDMI 300
-01 chave da porta do portão eletrônico
-01 controle remoto portão eletronico
.

PARAGRAFO SEGUNDO: Na eventualidade do imóvel não ser devolvido em perfeitas condições, o LOCATARIO(A) pagará o aluguel enquanto durarem as obras com pintura parcial ou total, substituições de peças danificadas, reformas ou limpezas, assumindo inclusive os riscos com eventuais atrasos nas reformas,

ou demorar no atendimento por parte de pintores, encanadores, marceneiros, pedreiros e o profissional especializado para a devida execução das obras de restauração do imóvel ao estado original.

CLAUSULA OITAVA

O LOCADOR está autorizado a examinar e/ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, com prévia comunicação de dia e hora em que pretende fazê-lo.

CLAUSULA NONA

Compete ao LOCATARIO(A) levar ao conhecimento do LOCADOR eventuais turbações ou ameaças ao seu direito, provocado por terceiros.

CLAUSULA DECIMA

O LOCADOR garante ao LOCATARIO(A) o uso pacífico do imóvel locado, da garantia contra turbação de direito, praticada por terceiros ou por si própria, entregando-o em perfeitas condições para atender a destinação do presente contrato.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA

É de inteira responsabilidade do LOCADOR consertar eventuais defeitos estruturais que possa apresentar o bem locado e que, de alguma forma, comprometam a estabilidade e a segurança da construção, podendo resultar em motivo para rescisão contratual.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA

O LOCATARIO(A) declara expressamente que não possui interesse de aquisição do imóvel objeto da presente locação, renunciando os direitos decorrentes da legislação civil em vigor, declinando em favor do LOCADOR todo e qualquer direito, ficando o LOCADOR absolutamente livre para levar a efeito, perante terceiros a venda e compra e ou alienação, sem que assista o direito do LOCATARIO(A) em exercer qualquer meio e/ou medida impeditiva.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA

Em caso de alienação, o novo titular será obrigado a respeitar somente o prazo de locação estipulado na cláusula segunda do presente contrato, desde que obedecidas as regras contidas no artigo 576 do código civil.

CLAUSULA DECIMA QUARTA

As partes convencionam uma multa equivalente a 3 (três) meses de aluguel para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato. Convencionam ainda, que esta multa é cobrável executivamente e não implica na dispensa de pagamento de custas processuais e honorários advocatícios na ordem de 20 % (vinte por cento) sobre o valor corrigido da causa.

PARAGRAFO ÚNICO: Caso ocorra interesse do LOCATARIO(A) na rescisão do contrato, estabelecem que a mesma deverá se manifestar com prazo mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência, estando obrigada ao pagamento de multa correspondente a 3 (três) meses de aluguel, independentemente do tempo transcorrido da locação.

CLAUSULA DECIMA QUINTA

Ocorrerá a rescisão deste contrato no caso de desapropriação, incêndio sem culpa do LOCATARIO(A) ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou parcial, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias. Também será rescindido o contrato se o LOCATARIO(A) infringir obrigações legais ou cometer grave infração contratual, bem como sofrer processo falimentar ou recuperação extrajudicial.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Na hipótese de incêndio que tenho ocorrido por culpa do LOCATARIO(A), ainda que indireta, mas que denote negligencia na conservação do imóvel locado, o contrato não será rescindido enquanto não ocorrer a completa reparação e recuperação do imóvel de acordo com as condições que estava no início da locação, conforme o termo de vistoria, de modo que durante a realização das obras serão devidos os alugueis e demais encargos de locação.

PARAGRAFO SEGUNDO: A contratação de seguro prevista na clausula quinta, acima, não isentará o LOCATARIO(A) da obrigação de realizar as obras necessárias a recuperação do imóvel, caso o incêndio que tenha ocorrido por sua culpa, nos termos do parágrafo anterior.

CLAUSULA DECIMA SEXTA

Com base nas disposições do artigo 58, inciso IV, da Lei n. 8.245/91, o LOCATARIO(A) autoriza que a citação, ou quaisquer intimações ou notificações sejam efetuadas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou através de telegrama, fac-smile ou pelas demais formas previstas pelo Código de Processo Civil, a serem enviadas para o endereço do imóvel objeto da locação, ou para o endereço do comprovante de residência em anexo ao contrato.

CLAUSULA DECIMA SETIMA

As partes estabelecem como foro para dirimir qualquer questão envolvendo este contrato o da Comarca de Ibirama SC, estando entre si, seus herdeiros e sucessores comprometidos ao fiel cumprimento deste contrato.

CLAUSULA DECIMA OITAVA

O LOCATÁRIO(A) autoriza, desde já, diante da sua assinatura no presente contrato de locação com firma reconhecida, que o LOCADOR promova qualquer alteração necessária junto a CELESC, podendo para em seu nome requerer o desligamento da luz, trocar titularidade, fazer pedido de uma ligação nova e religação de luz, e quaisquer outros requerimentos junto a CELESC para o pleno uso da propriedade.

CLAUSULA DECIMA NONA

Eventuais divergências em razão deste contrato e que não estejam reguladas pelas partes serão resolvidas com base nas disposições do Código Civil Brasileiro, em seus artigos 565 e seguintes, bem como pela lei do inquilinato n. 8.245 de 18 de outubro de 1991.

Estando devidamente contratados, assinam o presente contrato de locação em 02 (duas) vias de igual forma e teor.

Ibirama, 24 fevereiro de 2025

LOCADOR	LOCATARIO(A)
EMIR LUCHTENBERG	NICOLAS ZANELLA CONRADO
720.295.019-72	084.542.899-33