



CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: **EDNALDO TREVIZAN**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 593.112.159-53, residente na rua Victor Konder na cidade de Taió-SC.

LOCATÁRIA: **JULIANA PRANDO**, brasileira, solteira, estagiária, inscrita no CPF sob nº 105.966.349-00, residente na cidade de Canoinhas-SC.

LOCATÁRIA: **SAVANA NORO BRONDANI**, brasileira, solteira, estagiária, inscrita no CPF sob nº 035.963.040-59 e Carteira de Identidade sob o nº 8.466.325, residente na cidade de Canoinhas-SC.

FIADOR: **EDEVINO PRANDO**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF sob nº 509.667.079-15 e Carteira de Identidade sob o 1.519.264, residente e domiciliado à Vila Serra Alta, s/nº, Interior, na cidade de Ouro-SC.

IMÓVEL: **Apartamento nº 303, do Edifício Marina, situado à Rua Eugenio de Souza, nº 109, Centro, município Canoinhas-SC.**

PRAZO DA LOCAÇÃO: **12 meses, a iniciar em 20/03/2025 terminar, em 19/03/2026**, observado o interesse do LOCADOR e anuência predeterminada contratualmente pela LOCATÁRIA.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: **R\$ 978,00 (Novecentos e setenta e oito reais).**

VENCIMENTO DO ALUGUEL: Todo dia 30 (trinta) de cada mês.

FINALIDADE: Residencial.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O aluguel deverá ser pago pela LOCATÁRIA ao LOCADOR até o 10º dia do mês seguinte ao vencido, no escritório da representante (L.J. Dreveck Imóveis Ltda. – CRECI/SC 3085-J), ou em agência bancária que por esta for designada.

Parágrafo primeiro: Ficam estipulados que, em caso de atraso no pagamento, incidirá sobre os valores vencidos: multa de 10% (dez por cento), juros de mora 2% (dois por cento) ao mês e correção monetária.

Parágrafo segundo: Decorridos 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel, sem pagamento, incidirá honorários advocatícios, de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

Parágrafo terceiro: Ademais, decorridos 15 (quinze) dias do vencimento do aluguel, sem pagamento, a representante (L.J Dreveck Imóveis Ltda.), fica desde já autorizada pelas partes (locadora, locatário e fiador), cadastrar os devedores (locatário e fiador) nos cadastros de proteção ao crédito (SPC/Serasa), sem necessidade de prévia notificação.

CLÁUSULA SEGUNDA: Na hipótese da LOCATÁRIA efetuar o pagamento do aluguel até o dia **10 (DEZ) do mês seguinte ao vencido**, gozará de um desconto de **R\$ 128,00 (Cento e vinte e oito reais)** o qual será reajustado da mesma forma do aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente contrato poderá ser eventualmente renovado pelo prazo, preço e condições que as partes na ocasião ajustarem, desde que entrem em entendimento por escrito até 30 (trinta) dias antes de seu término. Caso não haja a renovação, obriga-se a LOCATÁRIA a desocupar o imóvel locado na data acima prevista, independente de qualquer aviso ou notificação, restituindo as respectivas chaves o LOCADOR.

Parágrafo primeiro: Na hipótese de haver ou não a renovação do presente contrato e a LOCATÁRIA continuar ocupando o imóvel locado, fica desde já acertado que o aluguel será automaticamente reajustado, por prazo inferior, se a Lei assim o permitir, tomando-se por base a variação acumulada do índice de Preços do Consumidor (IGP-M) Índice Geral do Preço do Mercado, e, na falta desse, pelo Índice estabelecido pelo Governo, tudo sem prejuízo do direito de retomada que poderá ser a qualquer tempo exercido pelo LOCADOR.

Parágrafo segundo: As chaves deverão ser restituídas junto à representante da parte locadora (L.J. Dreveck Imóveis Ltda.). É responsabilidade da parte locatária observar os horários de expediente e períodos de recesso que, eventualmente, possam prejudicar a efetivação da devolução, observando-se que a cobrança do aluguel se dará até a data da efetiva devolução das chaves, mediante protocolo específico para este fim.

CLÁUSULA QUARTA: Além do aluguel mensal, será a LOCATÁRIA também responsável pelo pagamento de **tarifas bancárias, despesas com correio, despesas com cartórios, encargos, consumo de luz, prêmio de seguro, despesas ordinárias de condomínio** que recaem ou venham a recair sobre o imóvel locado.

Parágrafo primeiro: O consumo de energia elétrica, condomínio e outras despesas correlatas, qualquer que seja a sua modalidade de cobrança serão sempre de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, que deverá recolher os respectivos valores diretamente aos órgãos arrecadadores competentes.

Parágrafo segundo: A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de eventuais multas, juros, e correção monetária, que porventura venham a incidir sobre consumo de luz, encargos, prêmios de seguros, despesas de condomínio, pelo fato do não pagamento nos seus respectivos vencimentos.

Parágrafo terceiro: Caso o LOCADOR venha a pagar qualquer encargo da locação, cuja obrigação é da LOCATÁRIA, os respectivos valores deverão ser reembolsados o LOCADOR, juntamente com o primeiro aluguel a vencer após o pagamento, sob pena de tipificar infração contratual.

Parágrafo quarto: A LOCATÁRIA obriga-se apresentar o LOCADOR, trimestralmente, os comprovantes de quitação das despesas de condomínio, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Parágrafo quinto: O não pagamento de qualquer encargo da locação cuja obrigação é da LOCATÁRIA incidirá uma multa no valor de 100% (cem por cento) do valor deixado de recolher, mais o valor original acrescido de juros e multas e outros valores que venham a agregar para o pagamento em dia.

CLÁUSULA QUINTA: A LOCATÁRIA destina o imóvel para finalidade constante neste instrumento, e para este fim deverá única e exclusivamente utilizá-lo, o que fará de modo a não prejudicar o bom nome do prédio, o sossego e a tranquilidade dos vizinhos.

CLÁUSULA SEXTA: A LOCATÁRIA não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar total ou parcialmente o imóvel sem que haja prévio consentimento por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA: Havendo regulamento especial para o imóvel locado, o mesmo passará a fazer parte integrante do presente contrato, como se nele estivesse transcrito, e deverá ser fiel e literalmente respeitado e cumprido pela LOCATÁRIA, bem como pelas pessoas que com ele ocuparem o imóvel locado.

CLÁUSULA OITAVA: A LOCATÁRIA reconhece haver recebido o imóvel em condições de uso e de acordo com o "TERMO DE VISTORIA", assinado pelas partes e que fica fazendo parte integrante deste instrumento, obrigando-se assim a conservá-lo e igualmente restituí-lo no término da locação, bem como pela reposição de vidros, fechaduras, trincos, sanitários e outros acessórios, cujos danos não decorram naturalmente do tempo, ou do uso.

Parágrafo único: Fica acertado entre as partes que a LOCATÁRIA em qualquer hipótese, independente do prazo que permanecer no imóvel, obriga-se a restituir o imóvel com pintura nova devidamente aprovada pela vistoria no término da locação.

CLÁUSULA NONA: Os consertos e reparos que não provenham naturalmente do tempo, ou do uso e que eventualmente se tornarem necessários no imóvel locado após a assinatura do TERMO DE VISTORIA, acima referido, deverão ser feitos diretamente pela LOCATÁRIA, às suas expensas, sem que lhe caiba o direito a qualquer reembolso, indenização ou retenção no término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: A LOCATÁRIA se obriga a executar, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data que as vier a receber, as determinações do LOCADOR que exijam atos de conservação do imóvel locado, sob pena de, não as fazendo naquele prazo, o LOCADOR poder mandá-las executar, ficando então a LOCATÁRIA obrigada a reembolsar as despesas respectivas por ocasião do pagamento do primeiro aluguel a vencer.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A LOCATÁRIA não poderá efetuar quaisquer alterações na estrutura do imóvel locado ou nele acrescentar benfeitorias, sem que haja consentimento prévio, por escrito do LOCADOR. Tais acessões ou benfeitorias, uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel locado e não darão a LOCATÁRIA direito de indenização ou retenção no término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR e sua procuradora ficam desde já autorizadas a examinar e vistoriar o imóvel locado, quando bem lhes aprouver, mediante comunicado com 24 horas de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: No caso do imóvel ser colocado à venda, fica desde já estabelecido que a LOCATÁRIA, na hipótese de não pretender adquiri-lo, deverá permitir que os eventuais interessados o examinem, cujas respectivas visitas deverão ser feitas no período compreendido entre às 09:00 e 18:00 horas, mediante comunicado com 24 horas de antecedência.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: A LOCATÁRIA assume o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito o LOCADOR que efetua uma vistoria no mesmo, a fim de ser constatado o seu estado de conservação. Assim não procedendo, ficará a LOCATÁRIA sujeita a multa prevista na Clausula Décima Quinta Parágrafo único.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Ocorrerá a rescisão deste contrato, de pleno direito, no caso de serem infringidas disposições legais ou deste instrumento, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento de uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da locação, bem como das despesas jurídicas que se fizerem necessárias e honorários de advogados na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo primeiro: **Caso o Locatário venha desocupar o imóvel locado antes de findo o prazo de vigência previsto no presente instrumento, fica acordado a multa de 02 (dois) aluguéis proporcionalmente ao período faltante ao vencimento do mesmo.**

Parágrafo segundo: **Fica acordado entre as partes que a LOCATÁRIA precisa informar com antecedência de 30 (trinta) dias que o imóvel será desocupado, caso não aconteça o mesmo terá que reembolsar o LOCADOR o valor de um aluguel.**

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Obriga-se a LOCATÁRIA, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir o LOCADOR o comprovante de quitação de energia elétrica fornecido respectivamente pela CELESC, e de condomínio. No caso de assim não proceder e desocupar o imóvel locado sem liquidar tal débito, ficará responsável pelo pagamento do débito e seus acréscimos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Será também rescindido o presente contrato em caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras de reconstrução total ou parcial que impossibilite seu uso por mais de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único: Na hipótese de haver desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR inteiramente desobrigado de quaisquer responsabilidades perante a LOCATÁRIA, ao qual caberá tão somente o direito de pleitear eventual indenização do Poder Público expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS – FIANÇA

Assina também o presente contrato, como FIADOR E PRINCIPAL PAGADOR, o qual assume, individual e solidariamente, todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguéis vencidos, valores relativos a danos no imóvel, bem com a pintura nova no término da locação como estipulado no parágrafo único da cláusula nona deste instrumento, honorários advocatícios, custas judiciais, e demais encargos da locação.

Parágrafo primeiro: O fiador renuncia ao benefício de ordem estabelecido no artigo 827 do Código Civil Brasileiro, bem como do direito de exonerar-se da fiança (art. 835 do CCB) e dela eximirem(em)-se em caso de moratória (art. 838 do CCB) perdurando as suas responsabilidades até a entrega das chaves, inclusive nos casos de prorrogação contratual.

Parágrafo segundo: No caso de morte, falência ou insolvência do fiador do presente contrato, suas obrigações se transferem a seus herdeiros ou sucessores, ficando a LOCATÁRIA obrigado a, dentro de 15 (quinze) dias, dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, sob pena de incorrer em infração contratual, resolvendo-se o contrato de pleno direito.

Parágrafo terceiro: A presente fiança abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais, bem como eventuais composições para aumento do valor do aluguel na vigência ou prorrogação do contrato, bem como aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel contemplados no art. 19 da Lei 8.245, de 18/10/91, arbitramento

provisório de aluguel, e, ainda, alterações de periodicidade e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras.

Parágrafo quarto: A fiadora, desde já, autoriza a LOCATÁRIA a fazer acordos para corrigir o valor do aluguel, sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço de mercado, bem como a modificar cláusula de reajuste quanto a índice de correção e periodicidade.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A LOCATÁRIA nomeia e constitui seus bastante procuradores o Fiador, qualificado no preâmbulo deste contrato, para o fim especial de, isoladamente qualquer deles, receber citações em quaisquer ações judiciais relacionadas com a presente locação, bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais relacionadas com a mesma, receber ainda qualquer notificação extrajudicial relacionada com o presente contrato.

Parágrafo único: A LOCATÁRIA e o FIADOR concordam e autorizam que as intimações, notificações, citações judiciais, sejam feitas através de Carta via AR conforme Artigo nº 58-IV da Lei 8245 de 18/10/91, e no caso de pessoa jurídica autoriza e concorda também que sejam feitas através de Fac símile.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: A LOCATÁRIA e o FIADOR outorgam-se, mútua e reciprocamente, poderes para receber citação, notificação ou ciência, requerer purga da mora, fazer acordos e concordar com desistência, de forma que a efetivação de diligência em qualquer um deles abrangerá os demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando completa a citação, notificação ou intimação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores, e tem seu foro nesta cidade, com renúncia de qualquer outro por mais especial que o seja. E por estarem de acordo, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Canoinhas, 20 de fevereiro de 2025.

EDNALDO TREVIZAN
LOCADOR

JULIANA PRANDO
LOCATÁRIA

SAVANA NORO BRONDANI
LOCATÁRIA

EDEVINO PRANDO
CPF 509.667.079-15
FIADOR

TESTEMUNHAS:

NOME
CPF
ENDEREÇO

NOME
CPF
ENDEREÇO