CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação Comercial, de um lado **ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORREA**, brasileira, casada, portadora do RG nº 599.483 9ªR/SC, CPF 249.143.989-15, residente e domiciliada na Rua Getúlio Vargas, nº 103, Bairro Boehmerwald, na cidade de São Bento do Sul – SC doravante denominada simples **LOCADOR**, e de outro lado, **NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES**, brasileiro, Solteira, auxiliar de cartório, portador do RG nº 14.655.676-0, CPF 124.512.059-03, residente e domiciliado na Rua Jorge Lacerda, nr 203 Edificio Alice apto 31, Bairro Centro, na cidade de São Bento do Sul - SC, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O primeiro contratante, aqui denominado simplesmente LOCADOR, aluga ao segundo contratante, ora denominado LOCATÁRIO, um apartamento nº 31, situada na Rua Jorge Lacerda, nº 203, Bairro Centro, na cidade de São Bento do Sul - SC, mediante as demais cláusulas e condições que seguem e que se obrigam a cumprir fiel e integralmente.

CLÁUSULA SEGUNDA - O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso residencial e de sua família.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo deste contrato é de 01 (um) ano com início em 20 de abril 2021 e término em 20 de abril do ano de 2022.

Parágrafo Primeiro: Vencido o prazo da locação previsto nesta cláusula, e permanecendo o LOCATÁRIO por período igual ou superior a 30 (Trinta) dias na posse do imóvel, sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por igual período, mantidas as demais cláusulas e condições.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a prorrogação prevista no parágrafo anterior, o valor do aluguel será reajustado anualmente, de acordo com o IGPM (FGV) acumulado nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, contados do termo inicial do período de vigência do contrato, ou outro índice que vier a substituí-lo, podendo, no entanto, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

CLÁUSULA QUARTA – O valor do aluguel será de R$ 700,00 (setecentos reais), incluso o condomínio.

Parágrafo Primeiro: O aluguel será pago sempre no dia 20 de cada mês, ou no primeiro dia útil subsequente, iniciando-se em 20 de Abril de 2021, aluguel que corresponde ao respectivo mês.

Parágrafo Segundo: Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR fora dos prazos estabelecidos neste contrato será havido como mera tolerância e não induzira novação.

CLÁUSULA QUINTA - Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento dos alugueres na data convencionada, ainda no pagamento das faturas de energia elétrica, taxa de água, lixo, condomínio e IPTU.

Parágrafo Primeiro: Fica a cargo do LOCATÁRIO providenciar a ligação nova de energia elétrica. Caso a energia elétrica já esteja ligada, será de responsabilidade da LOCATÁRIA trocar a titularidade da fatura, sob pena de arcar com os prejuízos decorrentes da não regularização.

CLÁUSULA SEXTA - Obriga-se o LOCATÁRIO a efetuar o pagamento do IPTU referente ao imóvel locado, quantia que deverá ser paga junto ao aluguel do mês de vencimento da parcela, diretamente a LOCADORA, facultando ao LOCATÁRIO o pagamento a vista, caso prefira.

Parágrafo único: Os valores a título de IPTU serão repassados anualmente ao LOCATÁRIO, cabendo a LOCADORA a pose dos respectivos carnês e o controle dos pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA - O LOCADOR não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou qualquer outro tipo de acidente, ficando o LOCATÁRIO responsável pelo pagamento do seguro do imóvel em valor proporcional a área locada.

CLÁUSULA OITAVA - O LOCATÁRIO declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado, e obrigando-se a:

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos sanitários e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente quando de sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes.

b) encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos, que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por àqueles poderes.

c) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, não poderá o LOCATÁRIO exigir qualquer indenização.

d) facultar ao LOCADOR examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem.

CLÁUSULA NONA - Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO:

a) a transferência deste contrato no seu todo ou em parte a terceiros, que não seja parte integrante do presente documento;

b) emprestar, ceder o imóvel, mesmo que por tempo limitado a qualquer pretexto;

c) alterar a destinação da locação;

d) fazer instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem a prévia autorização por escrito, do LOCADOR ou seu legal representante.

Parágrafo Primeiro: O descumprimento dos itens supra, ensejará na imediata rescisão do contrato e consequente retomada do imóvel.

Parágrafo Segundo: Fica desde logo entendido e convencionado que, não constitui no decurso do tempo, por si só, a demora do LOCADOR em reprimir a infração, concordância com a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA - Assina, também, o presente contrato, solidariamente com o LOCADOR por todas as obrigações acima exaradas e em especial pelo pagamento pelo aluguel mensal na condição de **FIADOR** o(a) Sr(a). **NATALIO GRAVI GONÇALVES**, brasileiro, casado, motorista, portador do RG nº 18R1798926, CPF 852.058.189-72, residente e domiciliado na RODOVIA PR 420 km 35, , na cidade de Piên - PR, cuja responsabilidade perdurará até a efetiva entrega do imóvel da locação e recibo de quitação emitido pelo LOCADOR, respondendo o FIADOR, inclusive, por eventuais danos causados ao imóvel, renunciando expressamente ao benefício disposto no artigo 827 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Findo o prazo de locação previsto neste diploma, reserva-se o LOCADOR por si ou por intermédio de legal representante, a proceder vistoria no imóvel sempre em companhia do LOCATÁRIO, com o objetivo de constatar as condições do mesmo.

Parágrafo Primeiro: Quando da entrega do imóvel ora locado, constatando a vistoria descumprimento ou agressão cometida contra qualquer das cláusulas deste contrato por parte do LOCATÁRIO, e necessitando o imóvel de consertos e reparos, obriga-se o LOCATÁRIO no pagamento dos alugueres até a entrega definitiva das chaves.

Parágrafo Segundo: Sendo feita a vistoria final do imóvel e necessitando o mesmo de reparos, deverão ser providenciados no prazo de 72 (setenta e duas) horas, sob pena de não o fazendo, serem elaborados 2 (dois) orçamentos por pessoas idôneas, sendo encaminhado para cobrança o valor total dos reparos, de acordo com o menor orçamento dentre os dois levantados.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO compromete-se a entregar, juntamente com as chaves do imóvel, os comprovantes de quitação, emitidos pelas concessionárias autorizadas, das despesas citadas na Cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste contrato por parte do LOCATÁRIO, será considerada de natureza grave, impondo a imediata rescisão do presente diploma com a consequente retomada do imóvel, seja pelas vias pacíficas ou através de medida judicial cabível, não isentando o locatário do pagamento de todas as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Convencionam as partes desde logo que, toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser realizada se devidamente autorizada pelo LOCADOR, útil ou necessária, ainda assim ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do contido na letra "c" da Cláusula Oitava deste contrato, não podendo a LOCATÁRIA pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção, declinando desde logo no contido no Art. 35 da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - A locação está sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e à Lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991, ficando desde logo assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada dentro do prazo abrangido pela vigência deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Sobre os valores pagos a título de aluguel até 30 (Trinta) dias após o vencimento da obrigação, incorrerá multa de 10% (Dez por cento), e se após 30 dias, além da multa antes convencionada, incidirá juros de mora de 1% (Um) por cento ao mês, acrescidos da correção monetária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Obrigam-se as partes ora Contratantes a respeitar o presente Diploma em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer dispositivo contratual ou legal, inclusive no que se refere ao prazo contratual, na multa correspondente a três vezes o valor do aluguel mensal vigente na época, que será sempre paga na forma integral, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, mesmo que se verifique a prorrogação da locação.

Parágrafo Único: O pagamento da multa aqui prevista não inibe a rescisão do contrato pela parte inocente, caso esta decisão lhe seja conveniente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Em caso de sinistro parcial ou total do prédio, que impossibilite a habitação o imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - No caso de alienação do imóvel, obriga-se o LOCADOR, dar preferência a LOCATÁRIA, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, o LOCADOR deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Elegem as partes contratantes, para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato, o foro da Comarca de São Bento do Sul/SC, por mais privilegiado que possa vir a ser qualquer outro.

Por estarem as partes assim, justos e contratados, firmam o presente Diploma em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram e que igualmente assinam.

São Bento do Sul, 20 abril de 2021.

Arlete Beatriz B. Correa

ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORREA

Fiador

Nayara Luana Gravi Gonçalves

NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES

Locatário

NATALIO GRAVI GONÇALVES

Fiador

Testemunhas:

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX (47) 3633-2010
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: 8:30 - 12:00 E 13:30 - 18:00
NESTOR MARTINS - TABELIÃO DESIGNADO

Reconheço e dou fé por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES
São Bento do Sul-SC, 20/04/2021.
Em testemunho _____ da verdade.
Emol.: R$ 3,52 - Selo: 2,82
Total: R$ 6,34
Selo fiscalização do Tipo NORMAL nº
GCE61109-2OTC

SUELEN DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADA
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX (47) 3633-2010
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: 8:30 - 12:00 E 13:30 - 18:00
NESTOR MARTINS - TABELIÃO DESIGNADO

Reconheço e dou fé por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
NATALIO GRAVI GONCALVES
São Bento do Sul-SC, 20/04/2021.
Em testemunho _____ da verdade.
Emol.: R$ 3,52 - Selo: 2,82
Total: R$ 6,34
Selo fiscalização do Tipo: NORMAL nº
GCE61257-O5CG

SUELEN DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADA
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Maicon André Castanha
Escrevente Autorizado

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP: 89.280-174 - TELEFAX (47) 3633-2010
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: 8:30 - 12:00 E 13:30 - 18:00
NESTOR MARTINS - TABELIÃO DESIGNADO

Reconheço e dou fé por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORRÊA
São Bento do Sul-SC, 02/02/2022.
Em testemunho _____ da verdade.
Emol.: R$ 3,89 - Selo: 3,11
Total: R$ 7,00
Selo fiscalização do Tipo: NORMAL nº
GIR06003-QL06

SUELEN DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADA
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este instrumento, de um lado **ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORREA**, brasileira, casada,inscrito(a) no CPF sob o nº 249.143.989-15 e no RG nº 599.483 9ªR/SC residente e domiciliado(a) à Rua Getúlio Vargas, nr 103, Bairro Boehmwerwald, na cidade de São Bento do Sul - SC e de outro lado **NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES**, brasileira, solteira, auxiliar de cartório, inscrito(a) no CPF sob o nº 124.512.059-03 e no RG nº 14.655.676-0 residente e domiciliado(a) à Rua Jorge Lacerda, nr 203, Edifício Alice, apto 31, Bairro Centro, na Cidade de São Bento do Sul - SC, na vigência do Contrato de Locação de Imóvel firmado em 20 de abril de 2021, referente ao imóvel localizado à Rua Jorge Lacerda, nr 203, Edifício Alice, apto 31, Bairro Centro, na Cidade de São Bento do Sul - SC, ajustam aditar a locação mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1ª - O valor mensal do aluguel a partir de 20 de abril de 2022 passará a ser de R$ 812,00 (oitocentos e doze reais).

Cláusula 2ª - Permanecem em pleno vigor todas as demais cláusulas e condições ajustadas no contrato original.

E, por estarem justas e avençadas as partes, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Bento do Sul (SC), 20 de abril de 2022

FIRMA SÃO BENTO DO SUL - SC RECONHECIDA

Arlete Beatriz B. Correa

ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORREA
Locador

FIRMA SÃO BENTO DO SUL - SC RECONHECIDA

NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES
Locatário

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP 89.280-174 - TELEFAX (47) 3631-3010
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: 8:30 - 12:00 E 13:30 - 18:00
BRAULIO BRANDÃO COELHO VIEIRA - TABELIÃO DESIGNADO

Reconheço e dou fé por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
ARLETE BEATRIZ BAGATOLI CORRÊA
São Bento do Sul-SC, 05/09/2022.
Em testemunho _____ da verdade.
Emol.: R$ 3,89 - Selo: 3,11
Total: R$ 7,00
Selo fiscalização do Tipo: NORMAL nº
GOC84185-BIHD

SUELEN DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADA

Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE SÃO BENTO DO SUL - SC
R. JORGE LACERDA, 188 - CENTRO - SÃO BENTO DO SUL - SC - CEP 89.280-174 - TELEFAX (47) 3631-3010
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: 8:30 - 12:00 E 13:30 - 18:00
BRAULIO BRANDÃO COELHO VIEIRA - TABELIÃO DESIGNADO

Reconheço e dou fé por **AUTENTICIDADE** a(s) firma(s) de:
NAYARA LUANA GRAVI GONÇALVES
São Bento do Sul-SC, 14/09/2022.
Em testemunho _____ da verdade.
Emol.: R$ 3,89 - Selo: 3,11
Total: R$ 7,00
Selo fiscalização do Tipo: NORMAL nº
GOF73361-HOHE

SUELEN DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADA

Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br