

Contrato Locação 105TTe

Locador(a) : Aparecida Dolores Lenzi, brasileira, casada, contadora, inscrita no RG: 2/R 602844 residente e domiciliada à rua DOS BUZIOS, 36, bairro BOM RETIRO, na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina **Locatário(a):** FÁBIO SCORTEGAGHA RAMOS CPF: 067.736.459-80 brasileiro(a), solteiro(a), inscrito no RG: 7.080.495 RESIDENTE E DOMICILIADO A RUA- ORESTES FILIPPI, 100 CEP-89252-000 CASA AZUL CENTRO, IBIAM SC e JORDAN CIDRAL SANTOS CPF: 132.273.549-26 RG: 7.158.510 residente e domiciliado, rua: FRANCISCO MASCARENHAS, 3683 PAULSSFS SÔ FRANCISCO DO SUL-SC CEP 89240-000

Cláusula primeira : O imóvel de propriedade do Locador(a), cito a rua TENENTE ANTÔNIO JOÃO, 2220, Bairro Bom Retiro, cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, que o Locatário(a), declara ter recebido em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento o imóvel, móveis e eletrodomésticos da lista que consta em anexo a este contrato, fazendo parte integrante deste e se compromete entrega-lo, findo a locação nas condições em que os recebeu, promovendo a pintura e os reparos que forem necessários durante a locação e, no fim, de acordo com que for constatado através da vistoria de desocupação. O locatário (a), apresentará dentro dos quatro primeiros dias úteis, por escrito, observações que julgar necessárias quanto ao estado de conservação do imóvel, móveis e eletrodomésticos que não conferem com o dito acima.

Cláusula segunda : O prazo de locação é de 30(trinta) meses, inicia-se em 18-02-2023 e termina, de pleno direito, no dia 17-08-2026, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial. O valor mensal de locação mais a TAXA CONDOMINIAL Totaliza um valor de R\$ 1.700,00 (HUM MIL E SETECENTOS REAIS) que deverá ser pago pelo locador até dia 18 (décimo oitavo dia de cada mês).

Cláusula terceira: A conta de luz da unidade locada mesmo em nome do locatário deverá ser paga pelo locador na data certa e entregue ao locatário logo após ao pagamento da mesma.

Cláusula quarta: O VALOR DA TAXA CONOMINIAL é de R\$700,00 (SETECENTOS REAIS) onde está inclusa o valor referente a IPTU, Taxa de Lixo, luz da área comum do prédio TAXA de Aguas de Joinville, taxa de internet e outros trabalhos que deveram ser feitos no ambiente externo do prédio. Exemplo (limpeza na área comum, limpeza nas Caixa de gorduras, limpeza de fossas, limpeza do jardim para o bom funcionamento do edifício e conservação do mesmo etc, e este valor será corrigido de acordo com o reajuste do valor do aluguel. **OBS: A INTERNET FICARA DISPONIVEL ATÉ QUANDO O LOCADOR TERÁ A LIBERDADE DE DIVIDIR A MESMA PARA TODOS OS APTOS DO ED. LUNA. Com uma única assinatura e com custo não diferente do atual.**

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo acima ajustado, se o Locatário(a), continuar no imóvel por mais de 30(trinta) dias, sem oposição do locador(a), ficará valendo o prazo estipulado neste contrato e o valor do aluguel e o condomínio serão reajustados de acordo com os índices oficiais de reajuste segundo parágrafo quarto deste contrato. Ficando assim com as mesmas bases contratuais já no primeiro mês da prorrogação.

Parágrafo Segundo: Se o Locatário(a), usando da faculdade que lhe confere o artigo quarto da Lei n 8245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, 30(trinta) meses. Pagará ao Locador(a) a multa rescisória de dois valores mensais de aluguel atualizado mais DUAS taxas de condominial também atualizadas que poderá ser cobrada em ação de execução, e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, de acordo com a lei que entrou em vigor no dia vinte e cinco de janeiro de dois mil e dez.

Parágrafo Terceiro: De comum acordo entre as partes, fica entendido que, após DOZE MESES de vigência deste contrato, se o locatário por motivo qualquer desejar desocupar o imóvel ora locado, ficará isento de pagamento de multa contratual desde que o mesmo se expresse por escrito com antecedência de trinta dias antes da entrega das chaves.

Parágrafo Quarto: o reajustamento dos aluguéis E TAXA CONDOMINIAL ocorrerá anualmente, tomando-se por base a variação do maior índice aplicável as correções dos contratos de locações – IGP, IGPM, IPC, INPC, IPCR, INCC, ICC ou outro substituto.

Parágrafo Quinto: o aluguel fixado e reajustado será acrescido de conformidade com a oscilação do mercado imobiliário ou do comércio de acordo com os índices do parágrafo anterior e será corrigido no menor período contratual, isto fica acertado e aceito pelos pares continuando toda a mesma responsabilidade do Locatário e seus fiadores idôneos. Fica também acertado entre as partes que, qualquer comunicação por parte do Locatário será sempre por escrito. Fica ainda inclusa neste contrato a Lei número 8245, de 18.10.91 no seu artigo número 16.

Cláusula Quinta– o imóvel ora locado destina-se a fins residenciais e para este fim exclusivamente deverá utiliza-lo. O que fará de modo a não prejudicar o bom nome do edifício, sossego e tranquilidade dos demais moradores e vizinhos, respeitando sempre as leis do inquilinato em vigor, respeitando também o regime interno do edifício. Serão expressamente vedadas a sublocação, cessão ou transferência de presente contrato, sob qualquer título ou pretexto.

Parágrafo Primeiro – Fica expressamente proibido conceder qualquer espaço do estacionamento interno do Edifício para visitante que não sejam identificados como familiares (pais e irmãos).

Parágrafo Segundo – Neste apartamento, poderá habitar, apenas as pessoas qualificadas como locatário neste contrato. CASO UM DOS LOCATÁRIOS RESOLVER SAIR O OUTRO DEVERÁ ASSUMIR OS VALORES E RESPONSABILIDADES QUE CONSTAM NESTE CONTRATO OU LIBERAR O APTO NO MESMO PERÍODO.

Parágrafo Terceiro – o locatário responderá diretamente por qualquer dano ou prejuízo, causado por eles propostos contratados, parentes ou visitante ao imóvel.

Cláusula Sexta – o aluguel e encargos deverão ser pagos impreterivelmente na data acertada na assinatura deste contrato, sob pena de incorrer a multa estipulada no parágrafo primeiro, desta cláusula.

Parágrafo Primeiro – a falta de pagamento do aluguel, no prazo estipulado, acarretará à rescisão do presente contrato, e a importância devida vencerá juros de mercado igual a 2% (dois por cento) ao mês, e multa moratória de 10% (dez por cento), além de correção monetária pelo índice contratual vigente, inclusive pro-rata. Ocorrendo intervenção de advogado para cobrança dos aluguéis E DA TAXA CONDOMINIAL CORRIGIDA, além dos acréscimos acima, irá pagar custa processual e honorários advocatícios, no valor de 20% (vinte por cento), aos (s) patronos(s) do(a) Locador(a).

Parágrafo segundo - a multa prevista no parágrafo primeiro não elidirá a responsabilidade do inadimplente por eventuais indenizações por perdas e danos, inclusive aluguéis, nem tampouco, a sua obrigação de pagar as despesas judiciais e honorários como aqui estipulados.

Cláusula Sétima – são de responsabilidade do Locatário as despesas decorrentes de consumo de energia elétrica GASTA NO APTO 105, objeto de locação neste contrato. O gás gasto pela unidade aqui alugada também de responsabilidade do locatário mesmo estando no nome do proprietário do apto ora alugado. Este deverá apresentar sempre a fatura de energia paga mensalmente.

Parágrafo Primeiro – Os reparos necessários do Interfone, do portão e porta de entrada, incluindo o motor do portão, serão de responsabilidade de todos os inquilinos, e em todos os custos, neste caso serão divididos entre todos os inquilinos (moradores) do edifício LUNA.

Parágrafo segundo – O Inquilino fica obrigado a avisar qualquer vazamento de água ou gás ou mesmo problemas com energia elétrica que ocorrer no apto para que fosse providenciado o reparo. Ficando ele responsável para o pagamento da água ou gás ou energia elétrica ou outros estragos que tenha sido verificado e causados pelo vazamento.

Cláusula Oitava - obriga-se o Locatário a entregar em mão do Locador, todas as intimações ou avisos de ordem pública, federal, estadual ou municipal, reativos ao imóvel em questão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, anteriores aos respectivos vencimentos, e caso não o faça, assumirá de pleno direito, inteira responsabilidade pelo pagamento das multas e demais sanções, decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

Parágrafo Primeiro – A luz e a água, internet, do condomínio serão rateadas entre os moradores do prédio.

Cláusula Nona - O Locatário assume o compromisso de 30 (trinta) dias antes do término do contrato, solicitar por escrito ao Locador, ou seu intermediador, que efetue uma vistoria no mesmo , a fim de ficar constatado o estado de conservação do dito imóvel. No caso de assim não proceder, ficará o Locatário sujeito ao pagamento de multa contratual estipulada na cláusula 18.

Cláusula Décima - Em caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, fica o mesmo contrato rescindido, sem qualquer indenização ou vantagem para o (a) Locatário (a), cabendo ao expropriado receber o crédito proveniente de sua indenização.

Cláusula Décima Primeira – Obriga-se o locatário, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir ao Locador, ou seu intermediador, os comprovantes, de quitação das despesas de energia elétrica e águas fornecidas respectivamente pela Celesc , Aguas de Joinville e gás. No caso de assim não proceder e desocupar o imóvel locado sem liquidar seus débitos junto àquelas companhias ficará responsável pelo pagamento da multa estipulada na cláusula 18, bem como a liquidação de todos os débitos existentes, (mesmo em nome do locador).

Cláusula décima Segunda – o locatário recebendo e como de fato recebe no ato da assinatura deste instrumento de contrato, as dependências do imóvel em perfeitas condições de serem imediatamente ocupadas (caso não esteja, comunicar ao proprietário (a) por escrito em até no máximo 04 dias após a assinatura deste, obrigando-se a manter tudo como recebe e à sua própria custa, de forma a restituir quando findo ou rescindido este contrato, de modo que

possa imediatamente ser ocupado, sem que isto dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura. Fica esclarecido também que para efeito de dar cumprimento ao disposto acima, o Locatário responsabiliza-se em tomar pessoalmente as mediadas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações do imóvel locado, ficando desobrigado o Locador de tomar quaisquer providências neste sentido, caso contrário ficará correndo aluguel até sanar os problemas verificados.

Parágrafo único: fica ajustado entre as partes contratantes que o (a) Locatário (a) compromete-se a informar por escrito ao (à) Locador(a) qualquer ocorrência (vazamentos, infiltração, etc..) que possa danificar a propriedade locada ou vizinhas , sob pena de ficar caracterizada infração contratual, ou de responder diretamente pelas sanções decorrente a critério do (a) Locador (a).

Cláusula décima Terceira – o Locatário faculta ao locador ou seu intermediador, examinar ou vistoriar o imóvel , quando entender conveniente, sendo sempre em horário comercial, desde que se avise com antecedência para a visita.

Cláusula décima Quarta – obriga-se o Locatário a cumprir o “ Regulamento do Edifício” e a satisfazer todos as exigências do poderes públicos a que der causa.

Cláusula décima Quinta – ocorrerá a rescisão de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado à obras que importem, na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 dias. No caso de morte ou insolvência do (a) (s) Fiador(a) (es), a falência , o concordata, o (a) Locatário(a) fica obrigado a apresentar novo Fiador, no prazo de 10 dias, provando, desde logo, a sua idoneidade e solvência, sob pena de incorrer em mora à multa contratual e despejo por infração contratual, decorrido aqueles dias de tolerância, se assim convierem ao (a) Locador(a).

Cláusula décima Sexta – fica proibido qualquer alteração no imóvel locado, bem como furar as portas, e paredes que são revestidas com cerâmica, inclusive alterações na fachada do mesmo.

Cláusula décima Sétima – O conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho danificado da área comum correrá por conta de quem lhe der causa sempre que devidamente apurada pelo proprietário ou pessoa designada pelo proprietário. Em caso de não ficar apurado o responsável as despesas serão divididas entre todos os inquilinos.

Cláusula décima Oitava– Fica expressamente proibido ao locatário transitar com móveis de qualquer natureza, de um apartamento para outro, ou deixar depositar bens móveis de outro inquilino a sem autorização do proprietário (a), sob pena de multa igual ao valor do aluguel.

Cláusula décima Nona – Fica expressamente proibido ao locatário locar, sublocar, ceder ou deixar estacionar, em qualquer parte do pátio ou área comum do edifício a pessoas estranhas ao proprietário ou pessoas não consideradas inquilinas do edifício LUNA, pessoas estas, que não constam no contrato de Locação). Exceções deverão ser tratadas com o proprietário (a).

Cláusula Vigésima – todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e pela forma convencionada. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, importará na imediata rescisão do presente instrumento, mediante de notificações, avisos, quer judiciais o ou extrajudiciais e sujeita à parte infratora a multa correspondente a duas vezes o aluguel vigente, inclusive com correção pro-rata, juros de 1% ao mês, até o efetivo pagamento, além da obrigação de liquidar os compromissos assumidos, ficando desde já ajustado que todas as despesas, em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente o que pagará ainda a título de honorários advocatícios ao patrono do(a) Locador(a) , a parcela de 20% vinte por cento) sobre o valor do débito. O Locatário(a), ficará também sujeito(a) a despejo se assim convier ao (à) Locador (a).

Cláusula Vigésima Primeira – no caso de o imóvel ser posto à venda, o Locatário não poderá impedir que os interessados o visitassem, devendo para isto fixar o respectivo horário, para que se efetuem as visitas. O horário não poderá ser anterior às 8h00min nem Ultrapassa à 21:00 horas. No entanto, antes de tudo isso, ficará facultado ao Locatário o disposto nos artigos 27 e 28 da Lei do Inquilinato.

Cláusula vigésima Segunda – assinam também o presente contrato, como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis como o Locatário, pelo fiel cumprimento de todos as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato: a)

CPF.....e/ou RG bem como sua esposa.....
.....residente e domiciliados a
Rua:.....Município
Estado.....cuja a responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a
ocorrer nos aluguéis e demais encargos de locação , inclusive quanto à s obrigações constante atualmente do

contrato , aluguéis, juros e correção monetária, multas e outros inclusive danos e estragos que se verificarem no imóvel locado, responsabilidade essa que prevalecerá enquanto o Locatário permanecer no imóvel, até a final entrega das chaves, ainda que o presente contrato não se renove, e a locação permanece por prazo indeterminado. O fiador, outrossim, fica responsável pelas custas judiciais, honorários advocatícios e demais sanções previstas neste contrato a que vier a ser condenado o Locatário, em ação de despejo, que eventualmente venha a ser proposta por falta de pagamento de aluguéis ou infração de cláusula contratual, ainda que não seja também citado para acompanhar aquela ação. O fiador e esposa renunciaram expressamente ao benefício de ordem prevista pelo artigo 1491, 1492, 1500 a 1503, do CC, em razão do que firmam o presente . O (a)(s) Fiador(a) (es) são solidários ao(à) Locatário(a), no cumprimento das obrigações aqui previstas até a efetiva entrega das chaves do imóvel, objeto do presente, mesmo depois de decorrido o prazo do presente contrato e o mesmo tornar-se indeterminado.

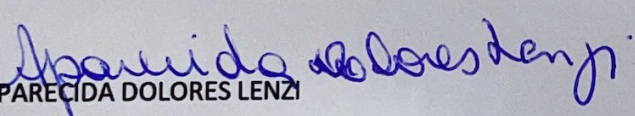
Cláusula vigésima Terceira - O(a) Locatário(a) e o (a) Fiador(a) (es) por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para receber citações, notificações ou intimações, requerer purga de mora , receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência, de forma que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles abrangerá aos demais, independente de qualquer outra formalidade legal, ficando destarte, completo o quadro citatório,. A responsabilidade do(a) (s) Fiador(a) (es) é extensiva às majorações dos impostos , taxas ou qualquer outro encargo locatício, e também aqueles decorrentes ao aluguel, que resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as parte.

Cláusula vigésima Quarta – qualquer tolerância do(a) Locador(a) na exigência das obrigações aqui contratadas não poderá ser entendida como renúncia ou novação.

Cláusula vigésima Quinta – para dirimir as dúvidas suscitadas pelo presente contrato, elegem os contratantes o Foro da Cidade de Joinville / SC, renunciando a qualquer outro que no momento tenha ou que de futuro possam ter.

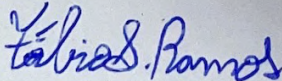
Cláusula vigésima Sexta – e por estarem ciente, acordados e contratados, assinam o presente contrato de locação , para fins de efeitos legais.

Em anexo, a lista dos bens móveis faz parte integrante deste contrato que o locatário se compromete em devolver findo prazo contratual, todos em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, sem nenhum custo para o proprietário.


Locador: APARECIDA DOLORES LENZI

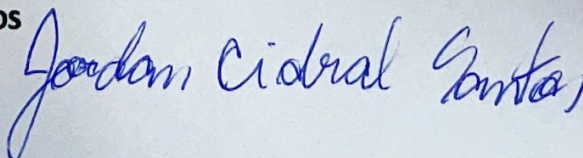
312.181.139-87

LOCATARIO : FÁBIOS SCORTEGAGNA RAMOS



CPF: 067.736.459-80

Locatário: JORDAN CIDRAL SANTOS



CPF: 132.273.549-26