

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – 2022-2025- rev. 25-04-22

Contrato particular de locação residencial que entre si fazem de um lado a Sra **VILMA AMARANTE BORBA**, brasileira, casada, aposentada, RG n. 909.419-2 SSP/SC, CPF n. 382.690.159-20, residente e domiciliada na Rua Caçapava, 530, Bom Retiro, Joinville/SC, doravante denominada LOCADORA e, de outro lado, Sta.: **SUELEN MAYARA JAKUBIAK**, brasileira, solteira, de profissão estudante – CPF 078.263.049-97, RG 7.743.874 doravante denominado LOCATÁRIO, têm, como justo e contratado o que segue:

Avalista:

Sra. **SILVANE SCHAFASCHECK JAKUBIAK**, CPF 020.567.109- 86,

RG :2.777.908,

Profissão: Professora

Residente: Ave: Alexandre Ricardo Worell nº 602 Cidade: Itainópolis Estado: SC

CLÁUSULA PRIMEIRA – o objeto do presente contrato é a locação residencial do **apartamento n. 301 do bloco A1**, e a vaga de garagem de mesmo número, do Conjunto Residencial Vanessa, sito nesta cidade de Joinville, na Rua Tenente Antônio João n. 2655, Bairro Bom Retiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato é firmado pelo prazo certo e determinado de 36 [trinta e seis] meses, iniciando-se em 15/04/2022, até 15/04/2025, após o que deverá o LOCATÁRIO desocupar o imóvel nas mesmas condições em que o encontrou no início da locação, bem como entregar as chaves do mesmo independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação de qualquer natureza de conformidade com o Código Civil Brasileiro.

Parágrafo primeiro – Caso o LOCATÁRIO tiver interesse em permanecer no imóvel, deverá notificar à LOCADORA por escrito em 90 dias antes do termino do contrato para que sejam estudadas as bases do novo contrato, sendo que os novos valores ficarão na base da livre negociação, podendo o novo contrato ser por um período igual a este ou outro a ser acordado.

Parágrafo segundo - A desocupação do imóvel somente será permitida ao final do período de 12 (doze) meses, sendo necessário aviso prévio de 30 (trinta) dias. A desocupação antes do prazo anual determinado acarretará ao Locatário multa de 3 (três) vezes o valor mensal do aluguel.

Parágrafo terceiro – O LOCATÁRIO se obriga em devolver as chaves do imóvel locado, devendo apresentar os comprovantes de pagamento de condomínio, IPTU, luz, água, coleta de lixo, gás, bem como quaisquer outros recibos relativos ao imóvel que por ventura tenham sido pagos.

A simples entrega das chaves não exime o LOCATÁRIO do pagamento de alugueis e encargos posteriores à entrega, pois as mesmas são aceitas somente para fim de vistoria, que será realizada no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o recebimento. Na hipótese de o imóvel necessitar de consertos, reparos ou pintura (ver cláusulas 6ª e 7ª), o LOCATARIO deverá arcar com tais despesas, correndo por conta dele os alugueis e encargos vencidos até a nova vistoria e efetiva aceitação das chaves pela LOCADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel mensal do presente contrato é de R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais), pagável em moeda corrente do país, e deverá ser efetuado até o 8º (oitavo) dia de cada mês na conta corrente 20320-0, agência 419, operação 001 da C. E. F., ou PIX- 219.126.379-87 - Celso Antônio Borba - C.E.F

Parágrafo primeiro - O não pagamento na data estipulada implicará em multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês.

Parágrafo segundo - O aluguel será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGPM (Índice acumulado nos últimos 12 meses) da Fundação Getúlio Vargas.

Obs.: Em caso do índice acumulado nos últimos 12 meses do IGPM for negativo, permanece o valor vigente do aluguel dos últimos 12 meses.

CLÁUSULA QUARTA - O LOCATÁRIO se obriga também ao pagamento mensal do Condomínio, do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), da Taxa de lixo, da energia elétrica e gás, bem como de todos os encargos decorrentes da lei, assim como suas respectivas majorações e despesas ordinárias de condomínio quando for o caso.

Parágrafo único - O não pagamento de qualquer uma das prestações locatícias no prazo convencionado importará na rescisão imediata do presente instrumento independentemente de notificação, cabendo ao LOCATARIO o ônus de responder pela multa contratual, com juros da mora na forma da lei e demais encargos sem prejuízo da correção monetária.

CLÁUSULA QUINTA - O LOCATÁRIO recebe o imóvel ora locado para fins residenciais, e para este fim exclusivamente, comprometendo-se a não dar ao mesmo, qualquer outra destinação, e deverá fazê-lo de modo a não prejudicar o imóvel, os condôminos ou vizinhos. Não cabendo responsabilidade alguma à LOCADORA.

CLÁUSULA SEXTA - O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em perfeito estado de conservação e asseio como ora declara receber (conforme vistoria em conjunto - Locadora e Locatário), com todas as instalações sanitárias, hidráulicas e elétricas, pertences e acessórios, vidros, torneiras, janelas, ralos, piso, completos e perfeitos em pleno funcionamento obrigando-se assim restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, e, durante esta deverá fazer imediatamente às suas custas, sem direito a qualquer indenização ou retenção, todos os consertos, reparos e substituições que se fizerem necessários em função de uso indevido, mau uso ou desgaste natural . Para os efeitos da presente cláusula será permitido à LOCADORA ou seu representante, vistoriar o imóvel sempre que solicitar.

Parágrafo primeiro: Breve descrição das instalações:

Banheiro.

- Louças sanitárias da cor branco Deca
- Assento e tampa plástica.
- Acabamento válvula de descarga black.
- Chuveiro TermoSystem (ducha eletrônica) ND.
- Box em acrílico apresenta pequena quebra na parte inferior de uma das folhas.
- Armários banheiro.
 - módulo 1 – Armário superior com espelho de duas portas laterais em satisfatório estado de conservação.
 - módulo 2 – Armário inferior da pia (balcão) em satisfatório estado de conservação.

Obs.: Teto de gesso do banheiro apresenta algumas rachaduras e está em bom estado de conservação.

Cozinha:

Cozinha com móveis sob medida:

- Modulo 1 – armários aéreos
- Modulo 2 – armários inferiores com tampa de granito
- Balcão de canto com uma prateleira tampa em MDF
- Balcão auxiliar para geladeira com tampa de granito.
- Mesa pra lanche granito com 1 banquetta.
- Torneira para pia ¼ volta (Gali) Docol.
- Fogão a gás cooktop com 4 bocas da marca Fischer (novo).
- Geladeira Consul 350 litros, branca sem arranhões e adesivos colados (reformada em Março de 2022).
- Micro ondas 32 litros Consul facilite branco.
- Suporte e varão com cortina branca rendada, em bom estado
- Algumas louças (pratos rasos, fundos, de lanche e caneco)
- Talheres diversos
- Garrafão de 20 litros de agua com bomba.

Sala e Copa:

- Sofá com 3 lugares com chaise (reformado com troca de tecido em Março de 2022)
- Rack marca Rudnick em razoável estado de conservação – Passível de descarte
- Mesa com seis cadeiras em madeira (Angelin) em bom estado de conservação (cera carnaúba em Março 2022).
- Condicionador de ar parede funcionando.
- Suporte e varão com cortina velha, sem necessidade de reposição
- Porta central entre corredor e sala não fecha.
- Portas, na sua maioria, apresentam-se com pequenas esfoliações nos cantos inferiores.

Dormitórios :

Todos os dormitórios possuem suas respectivas chaves, as quais devem ser devolvidas no termino do contrato.

4

Dormitório 1 (maior)

- Ventilador de teto com luminária em perfeito funcionamento.
- Roupeiro 3 portas (marca santo Andirá) em satisfatório estado de conservação.
- Cama box solteiro com colchão (em satisfatório estado de conservação) colchão passível de descarte.
- Suporte e varão com cortina em estado satisfatório de conservação

Dormitório 2

- (janela vista lateral do prédio)
- Roupeiro com 6 portas com espelho (marca Rudnick) em bom estado de conservação
- Um dos 6 espelhos está com canto inferior quebrado
- Escrivaninha em satisfatório estado de conservação. Passível de descarte.
- Ventilador de teto em satisfatório estado de conservação
- Suporte e varão com cortina em estado satisfatório de conservação

Dormitório 3

- (janela vista rua principal)
- Ventilador de teto em satisfatório estado de conservação
- Mural de aço 600 x 1000 mm
- Arara de madeira tipo árvore.
- Espelho 40 x 100 cm.
- Roupeiro marca santo Andirá
- Modulo 1 – escrivaninha e armário com duas portas
- Modulo 2 – armário de canto com 2 portas (uma delas com problemas na dobradiça).
- Modulo 3 armário com uma porta e 5 gavetas
- Cama box solteiro com colchão (bom estado de conservação)
- Suporte e varão com cortina em estado satisfatório de conservação
- Obs.: Janela exige procedimento adequada para fechamento.

Geral

Todos os cômodos possuem lâmpadas, as quais devem ser mantidas e repostas.
Todos os vidros das janelas estão em perfeito estado.
Entregue 2 chaves tetra fechadura central, 2 chaves tetra fechadura superior, chave caixa de correio (uma está com o síndico), duas gotas para entrada e 1 controle remoto.
Piso apresenta-se sem rasgaduras em bom estado de conservação
O apartamento está sendo entregue pintado e em perfeitas condições. Tinta Latex Acrílico branco semibrilho NOVACOR .

CLÁUSULA SÉTIMA – Com exceção das ações de manutenção previstas na cláusula acima, nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel sem autorização expressa da LOCADORA, não assistindo ao LOCATARIO em caso algum, direito a qualquer indenização ou retenção ainda que por benfeitorias úteis e necessárias.

A LOCADORA terá sempre o direito de exigir do LOCATÁRIO que o imóvel, finda ou rescindida a locação, seja repostado no seu estado primitivo e pintado com a mesma tinta e nas cores com que foi entregue, não se admitindo o conceito de desgaste normal. Outrossim, o LOCATÁRIO se obriga a cumprir as suas custas e sem direito a qualquer indenização, todas as intimações das autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA – O presente contrato não poderá ser cedido, nem o imóvel poderá ser emprestado ou sublocado no todo ou em parte sem prévia e expressa autorização por escrito da LOCADORA, que se reserva o direito de negá-las sem declarar razões. A proibição de cessão, transferência ou sublocação total ou parcial do imóvel abrange as vagas de garagem e a calçada fronteira ao imóvel locado, sob pena de quebra da cláusula contratual, punível com multa e rescisão contratual de pleno direito, sem prejuízo de outras ações ou responsabilidades.

CLÁUSULA NONA – Correrão por conta do LOCATÁRIO as multas a que o mesmo der causa por infrações a leis, regimento interno e convenção de condomínio, assim como despesas judiciais e honorários de advogado da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de notificação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) incêndio ou acidente que implique em obras no imóvel;
- b) desapropriação total ou parcial do imóvel;
- c) infrações de leis e condições deste contrato, sem prejuízo do imediato despejo e das cobranças judiciais de aluguéis e demais encargos contratuais, multa e ressarcimento por eventuais danos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Caso a LOCADORA pretenda alienar o imóvel sujeito deste contrato, e o LOCATÁRIO não exerça seu direito de preferência na compra, este ficará obrigado a firmar um horário diário, de no mínimo 2 (duas) horas afim de que a LOCADORA, ou pessoa por ele indicada, possa visitar o imóvel com possíveis interessados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Desde já, acordam LOCADORA e LOCATÁRIO que na forma do art. 58, inciso IV, da Lei n. 8.45/91, as citações, intimações e notificações, oriundas do presente instrumento poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – As partes contratantes, LOCADORA e LOCATÁRIO obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A LOCADORA não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o LOCATÁRIO venha a sofrer decorrentes de tempestades, inundações, raio ou fogo celeste, devendo este, caso queira cobrir-se contra riscos, custear os necessários seguros. A LOCADORA igualmente não se responsabiliza por danos sofridos pelo LOCATÁRIO em virtude de falta de manutenção da parte hidráulica e elétrica do imóvel, e outros acidentes de natureza semelhante.



CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – O LOCATÁRIO declara, neste ato, ter pleno conhecimento, quando for o caso, do teor da Convenção do Condomínio e Regulamento Interno do Edifício, obrigando-se a cumpri-los e fazer cumprir com toda a exatidão, não só pelos ocupantes como por seus visitantes, sujeitando-se às penalidades estabelecidas naqueles instrumentos, que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente contrato como se aqui estivessem transcritos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Fica eleito o foro Central da Comarca de Joinville/SC para dirimir toda e qualquer ação fundada neste contrato, bem como os casos omissos, ficando, outrossim, eleita a via executiva para eventual cobrança de qualquer obrigação.

E, por estarem assim, justos e contratados, locadora e locatária, juntamente com a testemunha abaixo assinada, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, aplicando-se ao presente contrato os dispositivos do Código Civil Brasileiro pertinentes à matéria e da Lei de Inquilinato.

Joinville, 25 de Abril de 2022

LOCADORA

Vilma Amarante Borba

LOCATÁRIO

Suelen Mayara Jakubiak

TESTEMUNHA

Diego Humberto A. Borba
CPF: 048224439 90

AVALISTA

Silvane Schafascheck Jakubiak

Silvane Schafascheck Jakubiak



