

LILIAN OLIVEIRA CRECI 11 032.407



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente os abaixo assinados, de um lado na qualidade de:

LOCADOR: PEDRO DE ASSIS TEIXEIRA, brasileiro, casado, Aposentado, portador do RG nº 1.344.169 e CPF nº 459.159.549-87, residente e domiciliado na Rua Capitão Donner, nº 335, Bairro Portinho, Laguna - SC.

LOCATÁRIO(A): ROSENILDA DE SOUZA RODRIGUES, brasileira, solteira, ajudante de cozinha, inscrita no RG de nº 3.564.154 SSP - SC e CPF de nº 042.210.769-76, residente e domiciliada na Rua Luiz Carlos de Souza, nº 298, AP 302 Bloco A, Bairro Vila Esperança, Tubarão - SC.

CORRETORA DE IMÓVEIS: LILIAN DA SILVA OLIVEIRA, brasileira, separada judicialmente, inscrita no CPF de nº 049.014.936-71 e CRECI-SC de nº 11 032.407, têm justo e contratado, conforme cláusulas abaixo:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – CASA DE ALVENARIA, SEM MOBILIA, situada na Rua Luiz Remor, nº 125, bairro Portinho, Laguna/SC.

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de locação é de 12 (Doze) meses, a iniciar em 01/09/2021 e a terminar em 01/09/2022, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, o presente contrato só poderá ser rescindido no final desse Compromisso, salvo os casos previstos na Cláusula oitava deste contrato.

Parágrafo primeiro – O **LOCATÁRIO** vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo em perfeito estado de conservação, habitualidade e funcionamento, entregue pelo **LOCADOR com a faxina efetuada**, havendo laudo de vistoria que ficará fazendo parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo segundo – O **LOCATÁRIO** deverá no prazo de 30(trinta) dias após o recebimento deste contrato assinado e reconhecido pela **LOCADORA**, fazer a transferência de titularidade da energia elétrica junto a CELESC para seu nome, sob pena de pagamento de multa na base de 50% (cinquenta por cento) do valor mensal do aluguel.

Parágrafo terceiro – O **LOCATÁRIO** deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR**, com no mínimo 60 (Sessenta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, sendo que esta vistoria deverá ser efetivada pela corretora de imóveis responsável, no ato da entrega das chaves do mesmo. Na ocasião da vistoria final, e caso o imóvel não esteja de acordo com o laudo da vistoria inicial, continuará prevalecendo a cobrança do aluguel e demais encargos da

Rosenilda

[Signature]

[Signature]

LILIAN OLIVEIRA

CRECI 11 032 407



locação até a concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

Parágrafo quarto - Fica estabelecido que findo o presente contrato o **LOCATÁRIO** deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e livre de pessoas e coisas, bem como paredes do imóvel limpas, no mesmo estado de conservação que recebeu, ficando o **LOCATÁRIO** responsável pelos reparos decorrentes de furos nas paredes, conservação de piso cerâmico e pintura, inclusive proceder o imediato cancelamento/corte do consumo de energia elétrica junto a CELESC, a fim de evitar que sejam geradas faturas de energia elétrica após a desocupação do imóvel.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel mensal é de R\$ 700,00 (Setecentos reais) pagamento em moeda corrente nacional, vencendo todo dia 10 de cada mês, e devendo ser pago até o dia 15 de cada mês, (correspondente à Locação e IPTU), pagos em mãos para a **CORRETORA DE IMÓVEIS**, ou na conta poupança de nº: 105692-2, Ag: 0421, Op: 013 Banco Caixa Econômica Federal, **LILIAN DA SILVA OLIVEIRA**, sendo descontado mensalmente o valor de 10% do **LOCADOR** a título de honorários.

Parágrafo Único - Fica estabelecido entre as partes o pagamento inicial de 1 mês de aluguel como forma de calção. Os meses subsequentes serão pagos normalmente ficando sempre com 30 dias à frente já pagos, que serão descontados nos últimos meses em que o **LOCATÁRIO** deixará o imóvel.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUARTA - Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de 12(doze) meses, com base na variação acumulada no período pelo **Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M)**, a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Na falta ou impedimento de sua utilização substituir-se-á pelo **IGP (Índice Geral de Preços)**, **INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, ou por outro Índice que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgação pela Fundação Getúlio Vargas, levando-se em conta os preços de mercado, ou ainda pode ser reajustado conforme acordo entre as partes.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA - O não pagamento do aluguel após o período da tolerância e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do **LOCATÁRIO**, incorrendo o mesmo em multa de 5% (cinco por cento) sobre o

Assinatura

Assinatura

LILIAN OLIVEIRA CRECI 11.032.407



débito em atraso, correção monetária e juros de mora à razão 0,33% ao dia, sem prejuízo de outras medidas que o LOCADOR desejar tomar contra o LOCATÁRIO.

Parágrafo primeiro – Eventual demora do LOCADOR em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato substituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para o LOCATÁRIO invocar novação de prazo ou condições, razões essas que o LOCATÁRIO desiste expressamente de alegar.

Parágrafo segundo – O inadimplemento do LOCATÁRIO, deixando de solver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, consequentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo inclusive obrigando a devolução imediata do imóvel, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

Parágrafo terceiro – Fica desde já ciente o LOCATÁRIO, que em caso de inadimplemento, ou seja, ausência de pagamento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato, tais como: aluguel, juros, encargos moratórios, multa, faturas de energia elétrica, e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, acarretará a inscrição dos nomes do LOCATÁRIO, junto ao SPC – Serviço de Proteção ao Crédito com a abrangência nacional.

Parágrafo quarto – Fica estabelecido entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação do último aluguel não estabelece a presunção de estarem solvidos os aluguéis anteriores, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade do LOCATÁRIO, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA SEXTA – Correrão por conta do LOCATÁRIO, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes as contas de energia, gás, e água ou outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pelo LOCATÁRIO, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações ou acréscimos do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando o LOCADOR com o direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo primeiro – O LOCATÁRIO obriga-se a entregar ao LOCADOR mensalmente, no mesmo dia determinado para o pagamento do aluguel, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em instância federal que vierem a ser

Rosamunda

[Signature]

LILIAN OLIVEIRA CRECI 11 032.407



enviados em nome do **LOCADOR** ou de **PEDRO DE ASSIS TEIXEIRA** para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

Parágrafo segundo - O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

Parágrafo terceiro - Efetuadas obras que digam respeito à segurança do imóvel locado, obriga-se o **LOCATÁRIO** por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a ele manter o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitualidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação vidraças, virtual, portas de aço e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, passeio fronteiro ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-lo ao **LOCADOR** quando finda ou rescindida a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias quer úteis ou voluptuárias.

Parágrafo quarto - As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, poderão ser permitidas desde que autorizadas por escrito pelo **LOCADOR** na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se o **LOCADOR** as rejeitar, caso em que o **LOCATÁRIO** obriga-se a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA - O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para o uso RESIDENCIAL pelo **LOCATÁRIO**, não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**.

Parágrafo único - O **LOCATÁRIO** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito do **LOCATÁRIO**, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

DAS PENALIDADES

Rosemilda

[Signature]

LILIAN OLIVEIRA

CRECI 11 032.407



CLÁUSULA OITAVA – Além do previsto na cláusula quinta, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a três meses de aluguel, vigorantes à época da infração e na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo primeiro - O pagamento da cláusula penal, não eximirá o LOCATÁRIO no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os aluguéis eventualmente vencidos e demais encargos da locação, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

Parágrafo segundo – A parte infratora que incorrer na multa contratual, não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem nos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente.

Parágrafo quarto – Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrado através de ação judicial competente, ficando a cargo da parte inadimplente, além do principal, as despesas judiciais e extrajudiciais e os honorários advocatícios que, desde já, ficam estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Caso a pendência seja liquidada amigavelmente no escritório do advogado indicado pela corretora de imóveis, independentemente de qualquer procedimento judicial, além das despesas eventualmente realizadas, a parte devedora pagará honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do total do débito.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA NONA – O LOCATÁRIO faculta, desde já, ao **LOCADOR**, ou a **CORRETORA DE IMÓVEIS**, vistoriar durante a locação O imóvel, em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisando o **LOCADOR** com 03 (três) dias de antecedência.

Parágrafo primeiro – Se por ocasião da vistoria for constatado qualquer irregularidade, o **LOCADOR** notificará o **LOCATÁRIO** para que, no prazo de 10 (dez) dias repare o defeito, ou sane a irregularidade por sua conta e risco. Caso o **LOCATÁRIO** deixe de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o **LOCADOR** poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo ao **LOCATÁRIO** reembolsá-lo do que foi comprovadamente gasto com material e mão de obra no prazo máximo de 05 (cinco) dias improrrogáveis, sob pena de ser considerada infração contratual e as despesas efetivadas reconhecidas como dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código de Processo Civil.

Parágrafo segundo – Todos os estragos ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que a **LOCADORA** for obrigada a dispendar com eventuais modificações feitas no imóvel pelo

Rosenfeld.

feitas no imóvel

LILIAN OLIVEIRA

CRECI 11 032.407



LOCATÁRIO não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula oitava, devendo ser liquidadas a parte, pelo inquilino.

Parágrafo terceiro – o **LOCATÁRIO** e os **FIADORES** conhecem que a administradora e interveniente, **LILIAN OLIVEIRA – Corretora de Imóveis**, tem legitimidade para receber os aluguéis, impostos, taxas e demais valores ora convençionados, para passar recibo e dar quitação, bem como para tomar todas as medidas cabíveis no caso de **INADIMPLÊNCIA** do **LOCATÁRIO** e dos **FIADORES**, como inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito e cobrança amigável ou judicial da dívida.

Parágrafo terceiro – o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** autorizam a administradora do imóvel e interveniente neste contrato, **LILIAN OLIVEIRA – Corretora de Imóveis**, a proceder perante a CELESC e a empresa de abastecimento de água-CASAN, os procedimentos para solicitar desligamento, ligação e/ou religação das respectivas contas;

Parágrafo quarto – Salvo disposição em contrário por escrito o recebimento das chaves do imóvel pelo **LOCADOR**, ou Corretora de Imóveis, ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**, tanto no que diz respeito ao aluguel, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo quinto – Em caso de venda do imóvel ora locado, o **LOCATÁRIO** terá preferência sobre os demais concorrentes, todavia, não havendo interesse em exercer o direito de preferência, deverá o **LOCATÁRIO** possibilitar a visita de possíveis compradores, devendo ser previamente agendada.

Parágrafo sexto - Havendo alienação do imóvel para terceiros o contrato de locação deverá permanecer entre o **NOVO PROPRIETÁRIO** E O **LOCATÁRIO** conforme as cláusulas pactuadas, devendo ser mantida principalmente a Cláusula Segunda e a Cláusula Terceira, e havendo interesse de rescisão por qualquer das partes deverá ser mantida a Cláusula Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA – Em ocorrendo desapropriação do imóvel ora locado, ficarão as partes desobrigadas entre si de todas as cláusulas e condições do presente instrumento a partir do depósito judicial, ou do acordo feito pelo **LOCADOR** com o poder expropriante.

Parágrafo primeiro – Em caso de sinistro que torne o imóvel inabitável, ou imprestável para o uso aqui convençionado, ou que exija a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato imediatamente, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a entregar de pronto as chaves do mesmo, ficando todavia, isento de qualquer

Rosemunda

LILIAN OLIVEIRA CRECI 11 032.407



multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa ou dolo do **MESMO**.

Parágrafo segundo – Simples intimação do Poder Público não será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel locado e pedir rescisão do presente contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento, ou a evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.

Parágrafo terceiro – O **LOCADOR** não é responsável por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel, pois a sua manutenção é total responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo quarto – Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, o **LOCADOR** fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituindo-se a presente cláusula sem autorização para que o **LOCADOR** possa imitir-se na posse definitiva.

Parágrafo quinto – A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, não podendo legislação posterior ao início de vigência do presente contrato ser por ele atingida, conforme o determina a Constituição Federal no seu inciso XXXIV, do artigo 5º

Parágrafo sexto – As partes envolvidas neste contrato, neste ato autorizam, expressamente que todas as intimações ou notificações, inclusive a citação judicial, sejam feitas pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV, da Lei nº 8.245/91, bem como as demais previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo sétimo – Os contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Os contratantes elegem o foro da Comarca de Laguna, onde se situa imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento, arcando a parte vencida com as custas e demais despesas, além dos honorários advocatícios da parte vencedora que, desde já, ficam fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

LILIAN OLIVEIRA CRECI 11 032.407



E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna, 23 de Agosto de 2021.

Pedro A. Teixeira

PEDRO DE ASSIS TEIXEIRA
LOCADOR

Rosenilda de Souza Rodrigues

ROSENILDA DE SOUZA RODRIGUES
LOCATÁRIA

Lilian da Silva Oliveira

LILIAN DA SILVA OLIVEIRA
CORRETORA DE IMÓVEIS

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS
Av. Marechal M. Cabral, 1000-0 - Centro - CEP 89012-000 - Tubarão - SC - Tel. (48) 3615-4807
Clóvis Gonzalez Cabral - Tabelião

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de
ROSENILDA DE SOUZA RODRIGUES

do que dou fé. Tubarão, (SC), 24/08/2021. KGC
KAROLAYNE GASPAR CARDOSO - ESCRIVENTE
Selo Digital de fiscalização: NORMAL-GFY21025-XR02
Emol: 3,52 Selo: 2,82 + 6,34
Confira os dados do ato em: selo.tjcc.jus.br

[Signature]

Rosenilda