

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Por este instrumento particular, de um lado a Sra. **SELMA CORRÊA LARA**, pessoa física, brasileira, viúva, autônoma, portadora da Carteira de Identidade nº 18.714.312-2 e inscrito no CPF sob o nº 078.640.448-59, residente e domiciliada à Rua Pedro Gervásio Bernardes, nº 129 – Bairro Bom Retiro, cep: 89.223.255 na cidade de Joinville/SC, infra-assinado, a seguir denominado **LOCADORA** e, de outro lado, a Srta. **MARIA EDUARDA MARTINS FOGACA**, pessoa física, brasileira, solteira, estudante, portadora da Carteira de Identidade no. 39.654.753-9 SSP - SP e inscrito no. CPF sob o nº 501.918.778-08 e o Sr. **WAGNER CUSTÓDIO FOGACA**, pessoa física, brasileira, casado, Funcionário Público - Contador, portador da Carteira de Identidade no. 18.663.763 SSP - SP e inscrito no CPF sob o no. 081.809.728-01, ambos residente(s) e domiciliado(s) à Rua Licínio, Cel., 961 Bairro Centro cep: 18.290-000 em Buri - SP, infra-assinado(s), a seguir denominado(s) **LOCATÁRIO(S)**; tem entre si, justo e contratado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – A **LOCADORA**, na condição de proprietária de 01 (um) apartamento de nº 104 (cento e quatro), conforme **LAUDO DE VISTORIA**, parte integrante deste contrato, localizado no **RESIDENCIAL PARIS**, situado a Rua Pio XII 322 - Bairro Bom Retiro, cep: 89.223.330, nesta cidade de Joinville/SC; dá o referido imóvel em locação ao(s) **LOCATÁRIO(S)** para fins exclusivamente residenciais, pelo período de 30 (trinta) meses, a iniciar-se em 01 de Outubro de 2024 e findar-se em 31 de Março de 2027, oportunidade em que o imóvel deverá ser restituído à **LOCADORA** inteiramente desocupado, salvo se mediante acordo houver ou prorrogação deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – Vencido o prazo de locação, o(s) **LOCATÁRIO(S)** obrigam-se a restituir a **LOCADORA** o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, providenciando previamente os reparos que forem necessários inclusive a limpeza (janelas, portas e azulejos) serão de suas responsabilidades; efetuados com materiais de boa qualidade e por profissional qualificado, que estão constando no **LAUDO DE VISTORIA** anexo ao Contrato, completamente limpo, com pintura nova, vago, em perfeitas condições de uso e habitabilidade, independentemente de qualquer aviso, medida, formalidade ou notificação.

Parágrafo Único: As partes contratantes poderão rescindir este contrato sem prejuízo de multa, desde que informem por escrito à outra parte com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal estabelecido para a presente locação é de R\$ 1.200,00 (Um mil duzentos reais), sendo que o pagamento efetuado até a data do vencimento terá um desconto de R\$ 70,00 (setenta reais) e os demais aluguéis vencerão sempre no dia 05 (cinco) de cada mês e deverão ser pagos juntamente com a taxa internet (opcional) caso tenha uma segunda pessoa no apartamento diretamente a **LOCADORA** ou ao seu procurador legal.

Parágrafo Primeiro: Este contrato fica isento do fiador, em razão dos **LOCATÁRIOS** estar de acordo em pagar uma caução no valor de R\$2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais) a serem pagos da seguinte forma: R\$ 1.610,00 (Hum mil seiscentos e dez reais)

01/05

no ato da assinatura do contrato e R\$ 790,00 (setecentos e noventa reais) em 01.11.2024.

Parágrafo Segundo: Esta caução é uma garantia para que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições em que foi entregue à **LOCATÁRIA**. Feito a vistoria, estando-o devidamente como lhe foi entregue, a caução será inteiramente reembolsada.

Parágrafo Terceiro: Se o aluguel aqui contratado não for pago até seu vencimento, sofrerá acréscimo a título de multa moratória, além dos juros moratórios de 0,066% ao dia, sem prejuízo da cobrança de correção monetária com base nos índices previstos no parágrafo seguinte e dos honorários que se fizerem necessários para o fiel cumprimento deste contrato. O recebimento do aluguel fora do prazo estabelecido não se constituirá em alteração ou renovação contratual, mas em mero ato de tolerância da **LOCADORA**.

Parágrafo Quarto: O reajuste é anual corrigido pelo IGP-M, ou se houver permissão legal para reduzir a periodicidade do reajuste, este deverá ser feito dentro da nova legislação no menor prazo possível, corrigido pelo novo índice estipulado.

Parágrafo Quinto: Os reparos que se fizerem necessários no imóvel, não poderão ser invocados para fins de indenização ou retenção do imóvel por benfeitorias, ainda que tenham o caráter de necessários e ficarão incorporados ao imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – No prazo desta locação e em sua eventual prorrogação, ficará a cargo exclusivo do(s) **LOCATÁRIO(S)** o pagamento da taxa de internet de R\$ 50,00 (Cinquenta reais) para a segunda pessoa dentro do apartamento.

CLÁUSULA QUINTA – Fica ainda a cargo do(s) **LOCATÁRIO(S)**, enquanto durar esta locação, as despesas com ligações, religações ou desligamento de energia elétrica, gás, bem como as respectivas contas de consumo, não respondendo a **LOCADORA** pela falta ou falha na prestação desses serviços.

CLÁUSULA SEXTA – O(s) **LOCATÁRIO(S)** declaram, neste ato, haverem vistoriado o apartamento, objeto desta locação e verificado encontrar-se ele em perfeito estado de conservação e limpeza e em normais condições de uso e funcionamento dos aparelhos sanitários e de iluminação, as instalações de água, esgoto, gás, vidraças, chaves, torneiras, pias, ralos e demais acessórios.

Parágrafo Primeiro: Obrigam-se o(s) **LOCATÁRIO(S)** a conservarem em perfeita ordem o apartamento ora recebido em locação, nas condições em que o encontrou, bem como todos os seus acessórios (discriminados no **LAUDO DE VISTORIA**) e a realizar, as suas despesas, todas as obras necessárias a essa conservação inclusive a limpeza.

Parágrafo Segundo: Todos os estragos ou modificações não autorizados, porventura verificados no imóvel, deverão ser reparados pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, ficando eles responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos, enquanto estiverem sendo efetuados os reparos até sua total conclusão, sem prejuízo da cobrança da multa devida por infração contratual prevista na cláusula 13ª adiante.

02/05

CLAUSULA SÉTIMA: 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 a **LOCADORA** todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada dentro do prazo abrangido pela vigência deste contrato.

CLÁUSULA OITAVA – Para toda e qualquer benfeitoria a ser introduzida no apartamento ou em suas instalações, será necessária prévia autorização por escrito da **LOCADORA** e elas ficarão incorporadas ao imóvel.

Parágrafo Único: O(s) **LOCATÁRIO(S)** não terão direito, seja a que pretexto for, a quaisquer indenizações ou retenção do imóvel por benfeitorias, porventura nela realizadas, ainda que tenham o caráter de necessárias e que tenham sido previamente autorizadas pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA NONA – Por este instrumento e na melhor forma de Direito, o(s) **LOCATÁRIO(S)** dão à **LOCADORA** a faculdade de si, ou por seu procurador, vistoriar o apartamento ora locado em dias e horas previamente marcadas. Se, feita a vistoria for constatado qualquer dano ao imóvel ou em seus pertencentes, a **LOCADORA** notificará o(s) **LOCATÁRIO(S)** para, no prazo de 10 (dez) dias, procederem os reparos e consertos necessários, correndo as despesas respectivas por conta do(s) **LOCATÁRIO(S)**.

CLÁUSULA DÉCIMA – Não é permitida a cessão ou transferência deste contrato, nem a sublocação ou empréstimo do apartamento locado, no todo ou em parte, mesmo que seja na qualidade parental ou de visitantes. Não será permitida a permanência de pessoas no apartamento que não sejam **LOCATÁRIOS** principalmente quando da ausência do mesmo, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, que o dará ou não, a seu critério exclusivo.

Parágrafo Único: O(s) **LOCATÁRIO(S)** obrigam-se a usar o apartamento para fins exclusivamente residenciais. Entende-se por falta grave: mudar a destinação do imóvel, praticar atividades ilícitas ou fazer uso de produtos ilícitos ex: (maconha) no interior deste condomínio, e o não cumprimento do regulamento interno; acarretará no rompimento deste contrato sem nenhum prejuízo por parte da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Em caso de desapropriação do apartamento objeto da locação, por necessidade ou utilidade pública, fica a **LOCADORA** desobrigada do cumprimento deste contrato, ressalvado ao(s) **LOCATÁRIO(S)**, tão somente, a faculdade de haverem do poder expropriante a indenização que porventura julgarem de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O(s) **LOCATÁRIO(S)** ficam obrigado(s) no curso da locação, satisfazerem todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, as quais não motivarão a rescisão do presente contrato, ficando responsáveis pelas multas e majoração de impostos, taxas e demais tributos a que ocasionar pela retenção indevida dos avisos dos respectivos lançamentos e pelo pagamento das mesmas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A **LOCADORA** não terá qualquer responsabilidade perante o(s) **LOCATÁRIO(S)** em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas do apartamento e nem sobre os veículos ou objetos deixados na garagem ou no pátio do imóvel independente da causa que ocasionou o prejuízo ao mesmo.

03/05

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A LOCADORA e os LOCATÁRIOS obrigam-se a respeitar o presente contrato tal que se acha redigido, incorrendo a parte infratora em multa igual ao valor de 03 (três) aluguéis atualizados, à época da infração, que será sempre pago na forma integral, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, mesmo que se verifique a prorrogação da locação, independentemente de qualquer aviso, formalidade, notificação ou interpelação.

Parágrafo Único: Se o(s) **LOCATÁRIO(S)** infringirem o presente contrato, ou desrespeitar o regulamento interno, além da multa, ficará ele sujeito à ação de despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – A LOCADORA concede ao(s) **LOCATÁRIO(S)** o direito de preferência no caso de decidir vender o apartamento ora locado, oferecendo-lhe as mesmas condições que daria a qualquer outra pessoa.

Parágrafo Único: Se o apartamento for colocado à venda, o(s) **LOCATÁRIO(S)** desde já se obrigam a permitir a visita de interessados, no horário comercial, a ser previamente combinado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – O presente contrato obriga as partes e seus sucessores cumprir a qualquer título, ficando eleito o fóro da Comarca de Joinville/SC para dirimir qualquer dúvida proveniente deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Fica sob a responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S), o pedido de desligamento da energia elétrica e retirada do medidor, nada tendo a LOCADORA com futuros débitos em relação ao apartamento em questão.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FICAM O(S) LOCATÁRIO(S) NA OBRIGAÇÃO DE RESPEITAREM AS REGRAS DO CONDOMÍNIO, ANEXO A ESSE CONTRATO; O QUAL MOTIVARÁ NA RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO SEM PREJUÍZO DA LOCADORA.

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


SELMA CORRÊA LARA
LOCADORA
CPF 078.640.448-59

Joinville/SC, 23 de Setembro de 2024.

2º Tabelionato de Notas e
3º de Protestos de Joinville
Arcio Flávio Mafra Leal

2º Tabelionato de Notas e 3º Tabelionato de Protestos
Rua Dona Francisca, 363 - Centro - Fone/Fax: (47) 3422-6968 - CEP 89.001-900 - Joinville - SC

Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:
SELMA CORRÊA LARA.....

Joinville/SC, 28 de novembro de 2024 10:13:49.
Em testemunho da verdade.

Selo digital de Fiscalização Normal
HHK21557-ABWA

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Emol.: 6,02 FRJ: R\$1,36 ISS: R\$0,18 = Total R\$ 7,56

Qualquer emenda ou rasura será considerado como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.
☐ Yara Silveira Tamarini - Tabelião Interina; ☐ Cristiane Rainert Klitzke - Escrivente Substituto; ☐ Dione Ferrari Oliveira - Escrivente;
☐ Jessika Cristina de Souza - Escrivente; ☐ Juliana Martins - Escrivente; ☐ Michele Pataeli Eliaz - Escrivente;
☐ Renata de Fátima - Escrivente; ☐ Nilcéia Aguiar Bruno - Escrivente; ☐ Priscila Mota Fuchima - Escrivente;
☐ Rosângela Maria de Oliveira Guimarães - Escrivente; ☐ Rosângela Moreira Serafini - Escrivente;
☐ Solange Kautler Froga - Escrivente; ☐ Vandra Ferreira dos Santos Machado - Escrivente; ☐ Vilma Neidi Gelhardt de Mousa - Escrivente.

Ange Garzanti
Escrivente Notarial

04/05

Maria E.M. Fogaca

MARIA EDUARDA MARTINS FOGACA
LOCATÁRIA
CPF 501.918.778-08



Wagner Custodio Fogaca

WAGNER CUSTODIO FOGACA
LOCATÁRIO
CPF 081.809.728-01



2º Tabelionato de Notas e
3º de Protestos de Joinville
Márcio Flávio Mafrá Leal



2º Tabelionato de Notas e 3º Tabelionato de Protestos
Rua Dona Francisca, 363 - Centro - Fone/Fax: (47) 3422-6968 - CEP 89201-250 - Joinville - SC

Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:
MARIA EDUARDA MARTINS FOGACA

Joinville/SC, 28 de novembro de 2024 10:14:30.
Em testemunho da verdade.
Selo digital de Fiscalização (Normal)
HHK21558-PFRL
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Emol.: 6,02 FRJ:RS1,36 ISS:RS0,18 = Total R\$ 7,56



Qualquer emenda ou rasura será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
☐ Yara Silvana Tamanini - Tabelião Interina; ☐ Cristiane Reimert Kitzke - Escrevente Substituta; ☐ Dione Ferrari Oliveira - Escrevente;
☐ Jessica Cristina de Souza - Escrevente; ☐ Juliana Mertens - Escrevente; ☐ Michele Patzelt Ehrat - Escrevente;
☐ Natália Martinelli - Escrevente; ☐ Mircéia Aguiar Bruno - Escrevente; ☐ Priscilla Mota Fuchina - Escrevente;
☐ Rosângela Maria de Oliveira Guimarães - Escrevente; ☐ Rosângela Moreira Serafim - Escrevente;
☐ Solange Kanfoush Froel - Escrevente; ☐ Vandra Ferreira dos Santos Machado - Escrevente; ☐ Vilma Naldi Gelbardi de Moura - Escrevente

Angela Gariz Zietz
Escrevente Notarial

05/05

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS DE BURI
Ligia Maria Silva Quaresma - Tabelião Titular
Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de:
Wagner Custodio Fogaca

09 OUT 2024

Em documento com valor econômico D.U.F. Buri/SP
Roberta Vieira Garcia
Escrevente Autorizada

