CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMOVEL

Pelo presente os abaixo assinados, de um lado na qualidade de LOCADOR: IZABEL CRISTINA MARQUEZ PAZ, brasileira, solteira, gerente administrativa, portador da CI nº 349.7015 e inscrito no CPF sob nº 951.163.119-53, e de outro lado na qualidade de LOCATÁRIO: ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES, brasileira, solteira, motorista, portador do RG nº1080604951 SSP DI RS e CPF nº 830.356.300-97, tem justo e contratado o que segue:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Um imóvel, constituído de um apto de um dormitório conforme laudo de vistoria, situado na Av Calistrato Muller Salles, 293, apto 08, Bairro Portinho, Laguna SC, dá em locação ao segundo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA - O prazo de locação é de 12 meses, com início 10 de setembro de 2024 e a terminar impreterivelmente em 10 de setembro 2025, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, o presente contrato só poderá ser rescindido no final deste contrato, salvo os casos previstos na Cláusula VIII deste contrato.

Parágrafo Primeiro - O LOCATÁRIO vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo, em perfeito estado de conservação, limpeza, habitualidade e funcionamento, com pintura nova em seu interior, servindo este como laudo de vistoria.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO deverá comunicar por escrito à LOCADORA com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, sendo que esta vistoria deverá ser efetivada pelas partes no ato da entrega das chaves do mesmo. Na ocasião da vistoria final e caso o imóvel não esteja de acordo com o laudo de vistoria inicial, continuará prevalecendo á cobrança do aluguel e demais encargos da locação a concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel mensal é de R$ 1.170,00 (Um mil, cento e setenta reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia 10 (dez) de cada mês.
Parágrafo Primeiro – O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento do condomínio, água e gás.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUARTA - Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de 12(doze) meses, ou no menor dos prazos permitido em lei, com base na variação acumulada no período pelo Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M), a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

DO PAGAMENTO DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA - O não pagamento dos alugueres após o período da tolerância e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do LOCATÁRIO, incorrendo o mesmo em multa de 10%(dez por cento) sobre o débito em atraso, correção monetária e juros demora á razão 1 % ao mes, 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 constituirá 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 conseqüentemente, 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: alugueres, juros, encargos moratórios, multa, faturas de energia elétrica, IPTU e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, acarretará a inscrição dos nomes do LOCATÁRIO e demais garantidores
(FIADOR), junto ao SPC- Serviço de Proteção ao Crédito, com abrangência nacional.

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s)
Folha nº 114 TABELIONATO CAMPO BOM - RS Nº 4

Folha N.º 1 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) N.º 07
12.º TABELIONATO DE NOTAS

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 alugueres 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, IPTU, condomínio, fatura de água, fatura de luz, gás, iluminação pública, coleta de lixo e 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 que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando o LOCADOR com 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 dos alugueres, 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 geral que vierem a ser enviados em nome do LOCADOR 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 - Excetuadas as obras que digam respeito á 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 habitabilidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação vidraças, portas de alumínio e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, passeio fronteiriço ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-los o LOCADOR quando finda ou rescinda 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, 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 ás suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA -: O imóvel, objeto da presente locação é destinado única e exclusivamente para uso RESIDENCIAL, não sendo permitida mudança de uso e destinação sob qualquer que seja o pretexto, sem o consentimento prévio por escrito do LOCADOR, que poderá recusar sem alegar razões para tal.

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 LOCADOR, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA OITAVA - Além do previsto na cláusula quinta, os contratantes estabelecem uma multa de 3 (três) meses de alugueres vigorantes á época da infração e na qual incorrerá a parte que rescindir o contrato ou der causa a rescisão do contrato antes da data pactuada, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo Primeiro- Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte do LOCATÁRIO, poderá o LOCATÁRIO devolvê-lo, pagando a multa no caput desta cláusula, proporcionalmente ao período de meses restantes até a data final do presente contrato, nos termos do art. 4 da Lei 8.245/91.

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

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

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s) Folha nº 214 TABELIONATO CAMPO BOM - RS nº 4

Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) N.º 04 Folha N.º 02 12.º TABELIONATO DE NOTAS

CLÁUSULA NONA - Além das penalidades acima previstas, os contratantes também estabelecem uma multa geral equivalente a 3 (três) meses de aluguel, especialmente para a parte que descumprir qualquer outra cláusula do presente contrato, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo Primeiro = A multa estabelecida neste caput não se aplicará para os casos previstos na CLÁUSULA QUINTA E OITAVA, caso em que incidirá a multa especificada pactuada.

Parágrafo Segundo - A multa aqui pactuada incidirá no descumprimento de qualquer outra obrigação, citando-se a título de exemplo: entrega das chaves com atraso, entrega das chaves com pendências em aluguel, conta de energia elétrica, água, IPTU, devolução do imóvel com objetos deteriorados e etc..

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO, faculta, desde já, o LOCADOR, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisado o LOCATÁRIO com 5 (cinco) 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 despesas efetivadas reconhecidas como: dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código do Processo Civil.

Parágrafo Segundo - Todos os estragos, ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que, o LOCADOR for obrigado a despender com eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula sétima, devendo ser liquidadas a parte pelo inquilino.

Parágrafo Terceiro - Salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pelo LOCADOR, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto - Em caso de venda do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO terá preferência sobre os demais concorrentes, preço por preço, obrigando-se a permitir que terceiros interessados na aquisição do referido imóvel o visitem em dia e hora previamente combinados entre os contratantes.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em correndo 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 convencionado, 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 multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa do LOCATÁRIO.

Parágrafo Segundo - Simples intimação do Poder Público não será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado e pedir rescisão do presente contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento ou 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 sua manutenção é de total responsabilidade do LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto - Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, a 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.

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s) Folha nº 34 TABELIONATO CAMPO BOM - RS Nº 4

Folha Nº 35 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 04 12.º TABELIONATO DE NOTAS

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 demais previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo Sétimo – Os serviços de Internet poderão ser contratados somente pela empresa FIBRA INTERNET.
Parágrafo Sétimo - Os contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

DA FIANÇA

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – Presente a este ato, a o Sra. LOURDES MARIA DOS ANJOS, brasileira, solteira, empresária, portador da CI 4038674943 SSP RS e CPF 625.897.250-00, residente á Rua Verdes Campos, 271, Protasio Alves – Lot Verdes Campos, Porto Alegre RS, declara que assina o presente contrato na qualidade de FIADOR e principal pagador, solidariamente responsável com o LOCATÁRIO pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas, condições, e obrigações acima, previstas durante o prazo contratual, inclusive durante as eventuais prorrogações e até a entrega efetivas das chaves ao LOCADOR, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91 e que, se, em virtude de qualquer lei ou acordo posterior o aluguel vier a ser majorado, a sua responsabilidade estender-se-á ao novo aluguel, encargos e obrigações, bem como declaram ainda que respondem pela fiança ora prestada a seus herdeiros e sucessores.

Parágrafo Primeiro – O Fiador do presente contrato não pode eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente desde já aos benefícios de ordem e da divisão, previsto no artigo 827 e 828 do Código Civil Brasileiro. Declara ainda, de pleno conhecimento do disposto no artigo 82, da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e do art. 3 VII da Lei 8.009/90

Parágrafo Segundo - Em caso de renúncia da fiança, fica obrigado o LOCATÁRIO, no prazo de 30 dias, indicar novo fiador que deverá ser previamente aprovado pelo LOCADOR, sob pena de resolução do contrato, acrescido da multa contratual prevista na cláusula oitava.

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Os contratantes elegem o foro de Laguna, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento.
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/SC, 10 de setembro de 2024.

Tabelionato de Campo Bom 12º TAB

IZABEL CRISTINA MARQUEZ PAZ
LOCADOR

ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES
LOCATÁRIO

Lourdes Maria dos Anjos
LOURDES MARIA DOS ANJOS
FIADOR

CPF
TESTEMUNHA

CPF
TESTEMUNHA

TABELIONATO DE NOTAS DE CAMPO BOM - RS
Rua Amoré, nº 343 - Fone (51) 3134.8843 - CEP 93700-000
FERNANDO VIRMOND PORTELA GIOVANNETTI - Tabelião
Reconheço AUTENTICA a firma de ELISANDRA DOS ANJOS GONÇALVES. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Campo Bom, sexta-feira, 11 de outubro de 2024
Adriana Clair Vetter - Escrevente
Emol: R$ 9,80 + Selo digital: R$ 2,80
0084.02.1500004.14394
1500152
Adriana Clair Vetter
Escrevente

12º TABELIONATO DE NOTAS
Av. Dom Cláudio José Gonçalves Ponce de Leon, nº 910 - Fone (51) 3340.0100 - Porto Alegre - RS
Dr. CLEDIMAR DORNELLES DE MENEZES - Tabelião Designado
Reconheço a autenticidade da firma de: LOURDES MARIA DOS ANJOS
Dou fé. Em testº da verdade
Porto Alegre, RS 04/10/2024
Emol. R$ 9,80 Selo: R$ 2.80
04480218000079965
Cintia Nunes - Escrevente Autorizada
Cintia Nunes
Escrevente Autorizado
12 Tabelionato/POA

Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl.(s)
Folha nº 4/4
TABELIONATO CAMPO BOM - RS
Nº 4

Folha Nº 04 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 04
12.º TABELIONATO DE NOTAS