

PARABÉNS POR CONTAR COM A ADMINISTRAÇÃO DA **MONARIM IMÓVEIS LTDA** (CNPJ 19.829.898/0001-33).

NOSSA MISSÃO SERÁ CONDUZIR A BOM TERMO AS PRETENSÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO.

Está é a sua via do contrato de locação. Guarde-a. Poderá lhe ser útil e necessária em muitas ocasiões, na defesa dos seus direitos e interesses.

OBSERVE SUAS OBRIGAÇÕES, QUE SE RESUMEM EM:

- PAGAR PONTUALMENTE O ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS PREVISTOS.
- DISPENSAR AO IMÓVEL O MÁXIMO DE ZELO, COMO SE FOSSE SEU.
- COMUNICAR DE IMEDIATO À MONARIM IMÓVEIS LTDA A NECESSIDADE DE REPAROS, CUJA EXECUÇÃO SEJA DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR.
- REALIZAR DE IMEDIATO A RESTAURAÇÃO DE DANOS CAUSADOS E DEVOLVER O IMÓVEL NO EXATO ESTADO EM QUE O RECEBEU.
- REALIZAR LIMPEZA PERIODICA NAS CALHAS E RUFOS DE TELHADO, PARA EVITAR INFILTRAÇÕES EM CASO DE CHUVA TORRENCIAL.
- **DEVOLVER, PRESENCIALMENTE, O TERMO DE VISTORIA COM AS OBSERVAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL EM ATÉ 10 DIAS APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO.**

SAIBA SEUS PRINCIPAIS DIREITOS:

- RECEBER REGULAR RECIBO, DISCRIMINADO, DE TODO VALOR PAGO.
- GARANTIA DO USO PACÍFICO DO BEM, PARA O FIM A QUE SE DESTINA.
- MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO POR CONTA DO LOCADOR, DE AVARIA DECORRENTE DE FATORES ESTRUTURAIS E OU ALHEIOS À AÇÃO/OMISSÃO DO LOCATÁRIO.

IMPORTANTE:

- EVITE ACRÉSCIMO PAGANDO SUAS OBRIGAÇÕES ATÉ O DIA CONTRATADO.
- APÓS 15 DIAS DE EVENTUAL ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL MENSAL, FICARÁ A ADMINISTRADORA NO DIREITO DE COMUNICAR AO FIADOR E APÓS TRINTA DIAS FICARÁ LOCATÁRIO, FIADORES E CONJUGES SUJEITOS A SEREM NEGATIVOS JUNTO AO SERASA E SPC.
- NA EVENTUALIDADE DE NECESSIDADE DE ATRASO NO PAGAMENTO, CONTATE IMEDIATAMENTE COM A DIREÇÃO, COM VISTAS AO DIÁLOGO E COMPOSIÇÃO, EVITE A SIMPLES OMISSÃO.
- SOLICITE JUNTO A CELESC, SE FOR O CASO A LIGAÇÃO DE LUZ, EM SEU NOME. A ADMINISTRADORA NÃO SE RESPONSABILIZA POR EVENTUAIS ATRASOS EM DECORRENCIA DE PRAZO.
- AO TEMPO DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL, SE PREFERIR, SOLICITE E ACOMPANHE A REALIZAÇÃO DA VISTORIA. MUNA-SE DOS COMPROVANTES DE QUITAÇÃO DOS ENCARGOS (CONDOMÍNIO/CELESC/SEMASA/IPTU). ANTECIPE-SE REPARANDO DANOS CAUSADOS. O LOCATIVO CESSARÁ SÓ QUANDO O BEM RETORNAR À DISPONIBILIDADE, NO ESTADO EM QUE ENTREGUE.

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Por este particular contrato de locação e nos melhores termos de **WILSON TADEU BESEN**, brasileiro, casado, inscrito sob **CPF nº 098.452.249-20**, aqui denominado(a) LOCADOR(A), representado neste ato por **MONARIM IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica inscrita no **CNPJ n.º 19.829.898/0001-33**, e **CAUANE VANZELLA**, brasileira, solteira, estudante, inscrita sob **CPF n.º 102.194.729-63** ora designado(a) LOCATÁRIO(A), têm justo e contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, mediante as condições seguintes:

DO IMÓVEL: 1 Apartamento – Localizado à Rua Eclair Xavier da Cruz, nº 35 - Edifício San Marcos, Ap 42 – Bairro: Conta Dinheiro, Lages/SC.

DO PRAZO:

Cláusula primeira: - O prazo da locação é de 30 (trinta) meses e estará compreendido no período de 01 de março de 2025 a 31 de agosto de 2027, a findar-se independentemente de aviso, notificação ou interpelação.

DA PRORROGAÇÃO: 28.

Cláusula segunda: - Ao término da locação, no prazo acima estipulado, não desocupado o imóvel pelo LOCATÁRIO(A), o presente contrato fica prorrogado por prazo indeterminado, nas mesmas condições originalmente ajustadas, e nas que resultarem alteradas, por mútuo consentimento, poderá o(a) LOCADOR(A) denunciá-la na forma permitida em lei.

Parágrafo primeiro: - Vigorando a locação por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) poderá rescindir a relação locatícia, desde que venha a notificar o(a) locador(a), com antecedência mínima de trinta (30) dias, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de um mês de aluguel, no valor vigente na oportunidade.

Parágrafo segundo: Depois de cumprido 12 (doze) meses do contrato de locação, o locatário poderá notificar o locador que desocupará o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, isentando-se do pagamento da multa rescisória estipulada na cláusula décima quinta do presente instrumento. Não preenchidos ou cumpridos todos os requisitos deste parágrafo, será devida a multa rescisória nos termos pactuados neste contrato.

DO VALOR DO ALUGUEL:

Cláusula terceira: - O valor locatício mensal é de R\$ 1.210,00 (um mil, duzentos e dez reais) devendo ser pago, mensalmente até o dia 06 (seis) do mês subsequente ao vencido, na sede da MONARIM IMÓVEIS LTDA – Rua: Frei Rogério, 225 – Centro, Lages/SC ou mediante boleto bancário, o qual será enviado pela administradora do imóvel MONARIM IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 19.829.898/0001-33, para o endereço do imóvel locado, cujo valor será reajustado anualmente, a contar da data de sua contratação, com base no valor do índice acumulado no período de 12 (doze) meses do Índice Geral de Preços, IGP-M (FGV) ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, INPC (IBGE), recaindo naquele que melhor aferir a inflação do período, índice este que fica desde já eleito, por livre vontade entre as partes, sendo que, em caso de revogação dessa indexação e de periodicidade legal vigentes, deverão prevalecer aquelas livremente acordadas entre os contratantes ou, ainda, impossibilitada essa hipótese por vedação normativa, aquelas oficialmente, determinadas para substituí-las, recaindo, sempre, no maior índice e na menor periodicidade indicados nos permissivos.

Parágrafo segundo: - Nos casos em que o Aluguel convencionado na cláusula terceira seja pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, o LOCATÁRIO(a) gozará de um desconto de R\$110,00 (cento e dez reais) por mera liberalidade do LOCADOR(a) a título de pontualidade.

Parágrafo terceiro: - O não pagamento do aluguel e encargos no prazo e condições aqui convencionados, se recebidos posteriormente, não caracterizará sua alteração, transação ou novação de quaisquer das normas do presente contrato, sujeitando, no entanto, o locatário ao pagamento de multa moratória no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, juros legais da mora, correção monetária, despesas de cobrança e outros eventuais valores despendidos por esta inadimplência, além do locatário perder o benefício do desconto mencionado no parágrafo anterior.

DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA:

Cláusula quarta: - Além do valor locatício acima fixado, obriga -se o(a) locatário(a) a pagar, diretamente nos locais de arrecadação e respectivas administradoras, nos prazos fixados, o imposto predial e as taxas municipais, seus acréscimos e majorações, que gravam o imóvel ora locado, bem como, os encargos de força e luz, água e saneamento, despesas ordinárias de condomínio, seguro contra fogo e de responsabilidade civil, inclusive os complementares, em valores necessários para efetiva indenização do(a) locador(a) em caso de sinistro e quaisquer outros encargos locatícios que figurem no recibo mensal para pagamento.

Parágrafo primeiro: - Incumbe ao Locatário (a) efetivar a contratação de seguro contra incêndio, explosão, danos elétricos, responsabilidade civil, vendaval, furacão, ciclone, tornado, queda de granizo, enchente, alagamento e outros que se fizerem necessários a fim de garantir o imóvel na totalidade, em valores necessários para efetiva indenização do(a) locador(a) em caso de sinistro, no prazo máximo de 30 dias a contar do início da locação, devendo apresentar, no mesmo prazo, comprovação de cumprimento da presente cláusula, sob pena de, a critério do locador, ser considerada rescindida a locação ou podendo o Locador efetivar a contratação do seguro e repassar a cobrança dos valores ao Locatário, que, frise-se, será responsável pelo adimplemento de todos os encargos contratados com a Seguradora.

Parágrafo segundo: - O não cumprimento pelo(a) locatário(a) das obrigações previstas neste contrato, nas condições e termos aqui estabelecidos, implicará na sua responsabilidade de qualquer ônus decorrente de sua inadimplência, inclusive, juros de mora, correção monetária, multas e custas processuais. Conforme permite o art. 190 do Código de Processo Civil, as partes pactuam que se necessário adotar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para o cumprimento do presente contrato, o inadimplente deverá arcar com honorários advocatícios sucumbenciais no patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, bem como, fica desonerado o locador da prestação de caução prevista nos arts. 59, §1º, 63, §4º, e 64, todos da Lei n. 8.245/91.

Parágrafo terceiro:- Afora o estabelecido no parágrafo anterior, dita inadimplência constituirá infração contratual grave, autorizando a rescisão deste contrato, a qualquer tempo, mesmo que na sua vigência, através do procedimento judicial próprio.

Parágrafo quarto:- As despesas decorrentes da ligação e desligamento do fornecimento de água e luz elétrica, bem como as da instalação e uso do aparelho telefônico, estas sejam de que a natureza forem, serão de inteira responsabilidade do (a) LOCATÁRIO(A).

Cláusula quinta:- Enquanto não forem conhecidos, por qualquer motivação, os novos valores decorrentes de variações verificadas em qualquer dos encargos de responsabilidade do(a) locatário(a), continuarão sendo devidos e pagos no valor estabelecido para o mês anterior, procedendo-se a necessária compensação das diferenças, conforme o caso, assim que fixados e conhecidos ditos valores.

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

Cláusula sexta:- O(a) locatário(a) declara ter recebido o imóvel objeto deste contrato em perfeitas condições de uso e habitabilidade, especialmente no que concerne com o revestimento, **PINTURA NOVA COM TINTA DE ÓTIMA QUALIDADE**, a qual as partes - locador, locatário e fiador - ratificam pelo presente instrumento, pisos, aberturas, externas e internas, e todas as instalações em pleno e geral funcionamento, e ainda, conforme termo de vistoria de ocupação firmado pelos contratantes, parte integrante deste contrato, obrigando-se a conservá-lo em idênticas condições, até a sua efetiva entrega ao(a) locador(a), correndo à sua custa os reparos que para tanto necessitar.

Cláusula sétima:- O imóvel ora locado destina-se para utilização exclusivamente de uso Residencial e para a moradia de: 01 (uma) pessoa, pelo que fica vedado o(a) LOCATÁRIO(A) dar-lhe outra destinação, mesmo que parcial, sem prévio e expreso pronunciamento, por escrito cabendo-lhe tratá-lo como se seu fosse.

Cláusula oitava:- Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sem prévio e expreso consentimento, por escrito do LOCADOR, sublocar o imóvel, no todo ou em parte, bem como ceder e transferir esta locação, sob pena de sua plena rescisão, independentemente de qualquer providência nesse sentido.

Cláusula nona:- Fica vedado o(a) LOCATÁRIO(A) fazer no imóvel, suas dependências e instalações, quaisquer benfeitorias, úteis ou necessárias, modificações e reformas, sem antes obter, por escrito e em cada caso, o expreso consentimento do(a) LOCADOR(A), a não ser os reparos de estragos a que der causa, cujas despesas correrão à sua conta exclusiva, devendo até mesmo, para o caso de reparações urgentes e necessárias, por motivos que independam da responsabilidade da locatária, na rede sanitária, hidráulica ou elétrica ou ainda, em quaisquer outras benfeitorias essenciais que guarneçam o imóvel, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar o(a) LOCADOR(A) e ensejar que esse as faça, sob pena de não ressarcir-lo(a) nos valores gastos na sua efetivação.

Cláusula décima:- Ao(a) LOCATÁRIO(A) é vedado reter o imóvel alugado, sob qualquer pretexto, assim como postular indenização, a não ser os casos reconhecidos em lei.

DA RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Cláusula décima primeira:- Findo ou rescindido o presente contrato, obriga-se o(a) locatário(a) a entregar o imóvel locado nas mesmas condições e que declarou tê-lo recebido, como registra a cláusula “sexta” anterior, correndo por sua conta exclusiva todos os reparos, consertos e pinturas constantes da vistoria de desocupação, desde que não originários do seu uso normal, somente cessando sua responsabilidade com a efetiva entrega das chaves e depois de liberado o imóvel em decorrência da realização dos reparos e consertos constantes da mesma vistoria ou pagos os valores correspondentes pelo(a) locatário(a), no prazo de dez dias.

Parágrafo primeiro: - Se cientificado da data da vistoria final, o locatário e fiadores deixarem de comparecer ao referido ato, tanto o locatário(a) como o(a) fiador(a) outorga(m) poderes ao locador para que proceda a vistoria final (desocupação) sem sua presença, sendo que desde já declaram concordar com o seu teor. As despesas de vistoria final do imóvel correrão por conta do(a) locatário(a), caso ocorrer necessidade do(a) locador(a) realizá-la mais de uma vez.

Parágrafo segundo:- Enquanto não proceder aos reparos e consertos do imóvel de sua responsabilidade, o(a) locatário(a) obriga-se a pagar o aluguel mensal e encargos respectivos, até a liberação do prédio nas condições estabelecidas nesta cláusula, no seu final.

Parágrafo terceiro: — A retomada das chaves pelo(a) LOCATÁRIO(A), para finalidade de realizar quaisquer reparos e pinturas, não possibilita e nem implica na continuidade da locação.

Parágrafo quarto: — Juntamente com as chaves do imóvel, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) entregar todos os comprovantes de pagamentos dos encargos locatícios correlatos de sua responsabilidade, nas condições aqui expressamente estabelecidas, devidamente quitados até a data de dívida expedida pela SEMASA, declaração de inexistência de dívida de encargos condominiais da administração do prédio e comprovante de desligamento da luz, fornecido pela CELESC, sem o que não receberá quitação de devolução da economia locada.

Cláusula décima segunda: — O (A) LOCATÁRIO(A), obriga-se a respeitar e a fazer respeitar os direitos de vizinhança, prescritos em lei, assim como cumprir e fazer as normas estabelecidas na Convenção e Regulamento do prédio onde se situa o imóvel locado, que declara conhecer, responsabilizando-se, pessoalmente, pelo pagamento penalidades que lhe forem impostas pela administração ou responsáveis decorrentes de eventos a que der causa, direta ou indiretamente.

Cláusula décima terceira: — Qualquer tolerância do(a) LOCADOR(A) para com o(a) LOCATÁRIO(A), se não manifestada por escrito e especificamente, não importará em novação ou renúncia de direitos, a qualquer título, assim como desistência de exigir o fiel e exato cumprimento deste contrato, em todas as cláusulas e condições.

Cláusula décima quarta: Como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com o Locatário pelo fiel cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas pelo afiançado, assina o presente a Sra., que assume a garantia ora prestada sob as cominações legais que regem o negócio da fiança civil convencional, cuja responsabilidade permanecerá inalterada, mesmo que ocorram alterações para maior, em juízo ou fora dele, em qualquer dos valores fixados para o aluguel e encargos contratados, alterações que poderão advir do consenso, das partes ou de disposição de lei, mesmo que ausente consentimento específico e por escrito dos fiadores, em cada caso, que renunciam as exigências dos artigos 821; 827; 835 e 839 todos do Código Civil Brasileiro, vigorando a presente fiança sem qualquer limitação.

Parágrafo primeiro:- A presente fiança é prestada sob condição, qual seja a de que **vigorarão até a efetiva entrega das chaves do imóvel pelo(a) Locatário(a) nas condições estabelecidas na cláusula “DÉCIMA” e seus parágrafos, mesmo que prorrogada a locação por prazo indeterminado**, não resultando sua vigência adstrita ao prazo original da locação previsto na cláusula “PRIMEIRA” deste contrato, na conformidade do artigo 39, da Lei 8.245/91 vigente.

Parágrafo segundo:- Em caso de morte, falência, insolvência ou exoneração dos fiadores por qualquer outra motivação, obriga-se o(a) Locatário(a) a apresentar substituto idôneo, no prazo de 15(quinze) dias a contar dos eventos acima mencionados, cuja aceitação ficará a cargo do(a) Locador(a), sob pena de cometer infração contratual grave e sujeitar-se à competente ação de despejo.

Parágrafo terceiro:- Em caso de quaisquer demandas judiciais que tenham por objeto o cumprimento de obrigações referidas neste contrato de locação, CERTIFICANDO o senhor Oficial de Justiça ou por correspondência, não ter sido localizada a(o) locatária(o) ou quem o(a) represente, legalmente e sendo desconhecido seu novo endereço, excepcionado seus sucessores legitimados por lei, desde logo OUTORGA o(a) locatário(a) procuração geral para o Foro desta Cidade, ao(s) fiador(es) acima nominado(s) e qualificado(s) para receber(em) citação inicial e intimações em nome do(a) Locatário(a) conforme artigo 242 do Código de Processo Civil e seus parágrafos, vindo, assim, a ser parte do referido feito, até final decisão, com suas cominações legais próprias.

Parágrafo quarto:- O fiador se obriga a informar diretamente à administradora da locação, toda e qualquer alteração nos seus dados pessoais e de endereços, respondendo, caso não o faça, as consequências de sua omissão.

Cláusula décima quinta:- A parte que infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato ficará penalizada com multa de 20% do valor da anuidade locatícia vigente, à época da infração, sendo que, como multa rescisória do contrato vigente por prazo determinado, ensejará o pagamento pelo locatário infrator o valor correspondente a 3 meses, também do locativo vigente, quando da rescisão, de forma proporcional, na conformidade do permissivo legal.

Cláusula décima sexta:- Fica assegurado ao(a) locador(a), o direito de visitar o imóvel locado, pessoalmente ou por terceiros, desde que em data e hora previamente agendada, quando assim entender sem que a isso se oponha o(a) locatário(a) para proceder aos reparos de sua responsabilidade ou exigir que os faça o(a) inquilino(a), quando for de sua obrigação tudo em conformidade com as normas legais contidas na legislação especial vigente.

Cláusula décima sétima:- As partes elegem o Foro Central desta Cidade de Lages/SC, com exclusão de outros para decidir os litígios oriundos deste Contrato de Locação Residencial, neles incluídos os pertinentes à garantia da fiança prestada. E, assim, juntos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor o que fazem em presença das testemunhas também signatárias, **depois de o terem lido e achado em tudo conforme.**

Lages, 01 de março de 2025.



Documento assinado digitalmente

ADRIANA NUNES ZANELLA MENDES

Data: 12/03/2025 17:38:10-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCADOR



Documento assinado digitalmente

CAUANE VANZELLA

Data: 12/03/2025 16:49:14-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIA
CAUANE VANZELLA



Documento assinado digitalmente

GABRIELI FELAU

Data: 12/03/2025 17:40:31-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Testemunha:



Documento assinado digitalmente

LARISSA PEREIRA FARIAS

Data: 12/03/2025 17:42:53-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Testemunha: