

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO

LOCADORA:

Marina Pedott Baron, brasileira, médica veterinária, nascida em 26/02/1986, inscrita no CPF sob nº 009.315.639-17, portadora da carteira de identidade nº 3.181.084 SSP/SC, sob o fone (49) 999162384 e E-mail: marinapedottbaron@yahoo.com.br, residente e domiciliada, na rua Tailândia, nº 334, bairro nações, Balneário Camboriú/SC, CEP 88338-150

LOCATÁRIAS:

Marcely dos Santos Prates, brasileira, estudante, nascida em 17/06/2002, inscrita no CPF sob nº 133.584.007-94, portadora da carteira de identidade nº 4.115.280, sob o fone: (27) 99810-8530 e E-mail: mayprates2022@gmail.com, residente e domiciliada, na rua César Sarcinelli, nº 54, Bairro Vila Nova, Espírito Santo / Aracruz, CEP: 29194515.

Kauany Laira Correa Pereira, brasileira, estudante, nascida em 15/03/2005, inscrita no CPF sob nº 122.653.359-08, portadora da carteira de identidade nº 6.469.978, sob o fone: (47) 996025020 e E-mail: lairakauany5@gmail.com, residente e domiciliada, na Rua Rudolf Baumer, nº 500, Joinville/SC, CEP: 89.237-120.

Micaela Cambilla Borges, brasileira, estudante, nascida em 06/03/2006, inscrita no CPF sob nº 042.018.490-23, portadora da carteira de identidade nº 8.172.888, sob o fone: (47) 99211-0603 e E-mail: micacam.borges@gmail.com, residente e domiciliada, na rua Lauro Muller, nº 360, apto: 501. Itajaí/SC, CEP: 88301-660.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, que se regerá pela Cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA 1 - O presente, tem como OBJETO, o imóvel de administração a Rua Edgar Linhares, nº 161, apto 301, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú, Santa Catarina, CEP 88336-210.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela LOCADORA as LOCATÁRIAS, possui as características contidas nas fotografias feitas no dia da entrega das chaves. Todos os móveis incluindo os eletrodomésticos (se houver), ficarão por responsabilidade do locatário a manutenção e reparos no mesmo, por culpa



ou não após a entrega das chaves. Contendo as seguintes mobílias todas testadas no momento da vistoria.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DA LOCAÇÃO - A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (doze meses), iniciando no dia **10/09/2024**, a findar-se no dia **10/09/2025**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido na mesma condição de quando foi recebido, independente de aviso.

DO VALOR DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA 3 - DA FORMA DE PAGAMENTO -

-Pagamento da garantia caução no importe de **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)** será paga em 10 parcelas de **R\$ 260,00** e o aluguel adiantado. O caução será devolvido ao final do contrato (caso não for renovado e dependendo das parcelas pagas).

CLÁUSULA 3.1 - VALOR DO ALUGUEL - Pelo aluguel do imóvel, as LOCATÁRIAS, pagarão a LOCADORA a quantia líquida e certa em moeda nacional corrente **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** por mês, vencendo a primeira parcela no dia **10/09/2024**, ficando o vencimento das demais parcelas no dia **10** de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DESCONTO PARA PAGAMENTO EM DIA - Fica convencionado que caso as LOCATÁRIAS, façam o pagamento da parcela até o dia **10** de cada mês, terá o **desconto de R\$ 400,00 (quatrocentos reais)**, sobre a parcela do aluguel descrito na CLÁUSULA 3. Ficando assim o valor de **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)** com o desconto de pagamento em dia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DO CAUÇÃO - AS LOCATÁRIAS, pagarão também todo dia **10** os **R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais)** referente ao **caução**. A caução serve como garantia do imóvel e será devolvida após a vistoria de saída do imóvel e levantamento das despesas de consumo. Havendo despesas de consumo ou necessitando de manutenções no imóvel que ultrapassem o valor da garantia, desde já as LOCATÁRIAS ficam cientes de que pagarão a diferença. **A garantia caução não cobre parcelas de aluguel atrasado ou a vencer e água e luz e taxas atrasados ou a vencer. No caso de necessidade de pintura será cobrado o valor da mão de obra e da tinta.**

PARÁGRAFO TERCEIRO: JUROS E MULTA POR ATRASO - Ocorrendo o pagamento da parcela após a data do seu vencimento, incidirá sobre a parcela juros de 1,0% a. m. e multa, além de correção monetária do período.

PARÁGRAFO QUARTO: DO ATRASO - Fica estipulado que, ocorrendo atraso superior a 15 (quinze) dias no pagamento do aluguel, e taxas que incidem no respectivo imóvel as LOCATÁRIAS, serão inscritas no SPC - Serviço de Proteção ao Crédito e que o atraso superior a 30 dias, configura

rescisão contratual, devendo as LOCATÁRIAS desocupar o imóvel em um prazo máximo de 48hrs, não o fazendo fica ciente de que será requerido o seu despejo judicialmente, correndo por sua conta custas judiciais e honorário advocatícios no importe de 20%.

PARÁGRAFO QUINTO: O pagamento será feito todo dia 10 diretamente para a proprietária do imóvel.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DA SUA UTILIZAÇÃO

CLÁUSULA 4 - DO SEGURO DO IMÓVEL - AS LOCATÁRIAS ficam desde já obrigadas a fazer o seguro contra incêndios, temporais, roubos e serviços do imóvel aqui locado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo das LOCATÁRIAS o mesmo ficará obrigado a pagar além da multa prevista na cláusula 3 (três), parágrafo terceiro, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

CLÁUSULA 5 - DA ENTREGA DO IMÓVEL - O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com móveis (somente camas não fazem parte), instalações elétricas, hidráulica, pintura interna, portas, fechaduras, sanitários, torneiras, pias, incluindo os tributos e despesas pagas (contas de água/esgoto e energia elétrica, IPTU e taxa de lixo) em dia conforme foi recebido no momento em que locou, devendo as LOCATÁRIAS, mantê-lo desta forma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA NECESSIDADE DE REFORMA: Ao final da vigência deste contrato o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria **até a data do vencimento do contrato**. Ultrapassando o dia da entrega será cobrado os dias proporcionais e multa diária pelo atraso da entrega. Havendo a necessidade da LOCADORA assumir a reforma do imóvel, será cobrada taxa diária de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) pela administração da reformada, além dos materiais e mão-de-obra empregados na reforma. Todos os serviços que se fizerem necessários deverão ser realizados por profissionais capacitados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA MUDANÇA DE TITULARIDADE DA FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA - Ao final do contrato o/a INQUILINO(A) **não poderá solicitar o corte do fornecimento de energia elétrica**, ficando ciente de que a LOCADORA terá até 15 dias úteis para proceder a mudança de titularidade da fatura.

PARÁGRAFO TERCEIRO: DOS POSSÍVEIS DANOS - No período de locação caso venha a danificar qualquer tipo de estrutura do imóvel e acabamentos, ficam as LOCATÁRIAS, responsáveis por realizar os reparos

necessários em prazo de 15 (quinze) dias, sem que lhe caiba o direito de qualquer reembolso ou indenização no término do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: DA COR UTILIZADA NA PINTURA - O imóvel aqui locado foi utilizado a tinta de marca Suvinil e na cor Branca, ciente que qualquer mudança no decorrer do contrato deverá retornar a cor em que se encontrava no momento da locação.

CLÁUSULA 6 - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS – É terminantemente proibido levar animais de estimação no imóvel do contrato, tendo a ciência de multa caso seja visto entrando no imóvel (lembrando que existem câmeras no condomínio). A multa ser no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) e em caso de permanência será acrescido R\$ 100,00 (cem reais) por dia até a retirada do animal. E, caso tenha estragado algum móvel, será feito o reparo que as LOCATÁRIAS vão arcar.

CLÁUSULA 7 - DAS BENFEITORIAS - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a LOCADORA aceitá-lo ou não, restando as LOCATÁRIAS, em caso de a LOCADORA não a aceitar, modificar o imóvel de maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo as LOCATÁRIAS, o direito de retenção ou indenização sobre as mesmas.

CLÁUSULA 8 - DO USO ESPECÍFICO DO IMÓVEL - A PRESENTE LOCAÇÃO DESTINA-SE RESTRITIVAMENTE AO USO DO IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAL, restando proibido as LOCATÁRIAS, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa da LOCADORA por escrito. Fica advertido que a utilização do imóvel deve ser feita de acordo com as leis vigentes, inclusive considerando os parâmetros da **Lei do silêncio**, de igual forma, fica advertido que é proibido o uso de qualquer tipo de droga ilícita no interior do imóvel e utilizar para depósito de entorpecentes e objetos ilícitos (estoque), sendo responsável pelos danos e qualquer processo criminal vindo a ocorrer no período deste contrato.

DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO E DO REAJUSTE

CLÁUSULA 9 - DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL - Este contrato é por tempo determinado conforme a CLÁUSULA 2, bem como não se renovará automaticamente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Havendo interesse na renovação/rescisão, qualquer das partes deverão comunicar seu interesse/desinteresse no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do encerramento deste contrato.

CLÁUSULA 10 - DO REAJUSTE: Sendo o presente contrato feito por 12 (doze) meses, o mesmo será reajustado conforme o valor do mercado ou autorização do proprietário, caso seja superior a 12 (doze) meses, este



contrato será reajustado pelo IGP-M, caso o índice estiver negativo, será corrigido pelo índice positivo do INPC.

DA DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA 11 - DESPESAS E TRIBUTOS - As despesas diretamente ligadas à manutenção do imóvel como consumo de água/esgoto, energia elétrica, gás, internet, taxa de lixo e IPTU são de responsabilidade do/da LOCATÁRIO(A). Específico para este imóvel:

☒ Água/Esgoto: Consumo

☒ Energia: Consumo

☒ Taxa de Lixo/IPTU: R\$ 80,00

☒ Gás: Consumo

PARÁGRAFO ÚNICO: Após assinatura deste contrato as LOCATÁRIAS devem transferir imediatamente a fatura de energia elétrica para o seu nome/CPF. Ocorrendo corte no fornecimento de energia elétrica no imóvel por falta de pagamento, toda e qualquer infraestrutura e taxas que sejam necessárias ao religamento correrão por conta do inquilino, como troca de poste, padrão novo Celesc/conasa, ciente também que todo vazamento de água/esgoto, é de inteira responsabilidade do inquilino, pois o mesmo deve observar diariamente o consumo no medidor de água. O fator de qualquer fatura de luz estar no nome do locatário não exime ele de quebra de contrato ou pagamento em dia das taxas.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 12 - DA RESCISÃO IMEDIATA A LOCADORA poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação quando:

a) Danificar ou promover modificação na estrutura do imóvel sem autorização escrita da LOCADORA;

b) Este imóvel está sendo locado para: **3** pessoas, não podendo ser sublocado ou incluir integrantes ao imóvel sem conhecimento da locadora.

c) Utilizar o imóvel para outro fim que não seja o de moradia das LOCATÁRIAS, desrespeitarem a **Lei do silêncio** ou utilizar o imóvel para fazer uso de substâncias ilícitas (drogas) e utilizar para depósito de entorpecentes e objetos ilícitos (estoque) além de multa para os envolvidos no contrato no importe de 10 vezes o valor deste contrato sem proporção de tempo faltante de contrato.

d) ser responsável por arrombamento pela polícia, entre outros, mortes que não se caracteriza como natural, este contrato se extingue de imediato sem direito a herdeiros e sucessores, dando o direito a administradora de acessar de imediato a posse, retomando o imóvel para devidas providências, além de multa para os envolvidos no contrato de 10 vezes o

valor deste contrato sem proporção de tempo faltante de contrato e responsabilidade de concertos e entregar o imóvel conforme pegou.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DA MULTA - Aquele quer ser causa à rescisão deste contrato, ou, caso decida rescindir antes do seu prazo, pagará uma multa equivalente a 04 (quatro) vezes o valor do aluguel de forma proporcional nos termos da Lei 8.245/19 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA 13 - DA VISTORIA DO IMÓVEL O/A LOCATÁRIO(A) permitirá a LOCADORA, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido, o/a LOCATÁRIO(A) a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, a LOCADORA ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste, a LOCADORA realizará os reparos e será cobrado do locatário.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 14 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - Caso a LOCADORA manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao/a Locatário(a) ou via WhatsApp, que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias ou imediatamente conforme a disposição do locatário, a partir da comunicação inicial, após resposta em mãos será colocada a placa de vende-se, caso o mesmo já não esteja com a opção de venda no momento de sua locação, ciente da obrigação do locatário da permissão de visita de interessado na compra, em dia, data e hora agendado.

CLÁUSULA 15 - As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, WhatsApp e e-mail, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA 16 - O interesse de desocupação do imóvel pelas LOCATÁRIAS deverá ser comunicado a LOCADORA com no mínimo de 30 dias da desocupação, dando permissão a LOCADORA para fixar placa de aluga-se, sendo que serão marcadas junto as moradoras atuais LOCATÁRIAS, horário de visitas para mostrar o imóvel internamente.

CLÁUSULA 17 - Os herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA 18 - Para fins de constituir título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III do Código de Processo Civil, este documento será assinado pelas partes e por 02 (dois) testemunhas, tornando-o protestável.



CLÁUSULA 19 - O presente contrato foi lido e esclarecido, o tornando irrevogável e irretratável, e passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Balneário Camboriú, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL em 02 (dois) vias, uma para a LOCADORA e outra para as LOCATÁRIAS.

Balneário Camboriú/SC, 04 de setembro de 2024.

1º TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

LOCATÁRIA(A)

Marina Pedott Baron
LOCADOR

LOCATÁRIA (B)

LOCATÁRIA (C)

PRIMEIRO
Tabelionato de Notas e Protestos
MARIANA VIEIRA DE SOUZA Escrevente
4º Avenida, nº 34 - Centro - Balneário Camboriú/SC
Fones: (47) 3203-0303 - (47) 3203-2515 - CEP: 88300-104
H. da Atendimento: 09h às 18h - www.tj-sc.br

Nº 1863714 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de
(1) MARINA PEDOTT BARON
CONTRATO Balneário Camboriú, 04 de setembro de 2024. Em
test. da verdade Emolumentos: R\$ 6,02 FRJ, R\$ 1,36 ISS, R\$ 0,15
- Total: R\$ 7,53 (FUPESC 24,42%, OAB, Peritos e Assistência, até
24,42%, FEMRMPSC 4,68%, Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda
de Custo 26,73%, TJSC 19,55%)

JANINE VIEIRA DE SOUZA Escrevente
Selo normal HFH63697-JUIU
Confira os dados do ato em: selo.tj-sc.jus.br

