CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

LOCADOR: **KELLY SOUZA DA SILVA**, brasileira, casada, portador do CPF sob o n° 030.431.899-06, p ortador do RG 388033, residente e domiciliado à Rua: José Calazans, 1030, Mar Grosso na cidade de Laguna – SC, e de outro na qualidade de:

LOCATÁRIA: RUNETE APARECIDA GRATIERE TORRES, brasileira, divorciada, professora, portadora da Cédula de Identidade n° 21604363-3 e inscrita no CPF sob o n° 138.538.208-24, residente e domiciliada à Rua: Marechal Deodoro, 1720, Taquaritinga, SP, **GABRIELA TORRES**, brasileira, solteira, estudante, portadora da Cédula de Identidade n° 539518918 e inscrita no CPF sob o n° 446.725.288-63, residente e domiciliado à Rua: Marechal Deodoro, 1720, Taquaritinga, SP, **EDUARDO MULLLER BITTENCOURT** , brasileiro, solteiro, estudante, portador da Cédula de Identidade n° 128183825 e inscrito no CPF sob o n° 087.642.099-46, residente e domiciliado à Rua: Capitão Francisco Antônio Araújo, 140, Palmas, PR, têm justo e contratado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

Um apartamento no segundo andar, no Residencial Kelly, contendo 3 dormitórios sendo uma suíte, 1 banheiro, sala, cozinha, 2 varandas, 1 vaga de garagem, localizado à Rua: José Calazans, 1030, Mar Grosso, Laguna–SC, de propriedade do locador, nas condições seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA

Do Prazo

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a iniciar em 22/07/2024 e a terminar em 22/07/2025, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O presente contrato só poderá ser rescindido quando completar 12 (doze,) meses, não podendo ser rescindido fora desta data, salvo, por iniciativa do locatário, pagando-se a multa prevista na Cláusula VIII deste contrato, proporcional ao período de cumprimento do contrato (art. 4º, Lei 8.245/91), bem como na hipótese do art.4º, parágrafo único da Lei 8.245/91.

Parágrafo primeiro - O(S) Locatário (a) (s) vistoriou (aram) o imóvel locado, estando o mesmo no estado de conservação, limpeza, habitabilidade e funcionamento constantes do documento de vistoria. O(a)(s) Locatário(a)(s) deverá(ão) comunicar por escrito ao Locador(a)(es)(as) 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.

Parágrafo segundo – fica estabelecido que findo o presente contrato o(a)(s) Locatário(a)(s) deverá(ão) entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Valor Locativo

O valor do aluguel mensal é de R$ 1.400,00 (Um mil e quatrocentos reais) que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia 22 (vinte e dois) de cada mês, antecipadamente, diretamente ao corretor de imóveis Rodrigo Silveira dos Santos e Carlos Alberto Remor, com uma tolerância de 05 (cinco) dias após o seu respectivo vencimento sem o acréscimo de juros ao aluguel. Após o período da tolerância haverá mora, à razão de 0,33% ao dia e mais 2 (dois) % de multa ao mês.

Parágrafo Primeiro – O corretor Rodrigo Silveira dos Santos descontará o valor de R$ 200,00 (Duzentos Reais) na forma de honorários de administração do contrato de aluguel.

CLÁUSULA QUARTA

Do Reajuste

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 divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, levando–se em conta os preços de mercado.

CLÁUSULA QUINTA

Do Pagamento dos Alugueres e Demais Encargos

O não pagamento dos alugueres e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do(a)(s) Locatário(a)(s), incorrendo o(a)(s) mesmo(a)(s) na multa de 2% (dois por cento) sobre o débito em atraso, correção monetária e juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, estes ainda que *"pro-rata",* sem prejuízo de outras medidas que o(a)(s) Locador(a)(es)(as) desejar(em) tomar contra o(a)(s) Locatário(a)(s).

Parágrafo primeiro – eventual demora do(a)(s) Locador(a)(es)(as) em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para o(a)(s)

Locatário(a)(s) invocar(em) novação de prazo ou condições, razões essas que o(a)(s) Locatário(a)(s) desiste(m) expressamente de alegar.

Parágrafo segundo - O inadimplemento do locatário, deixando de solver, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, consequentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo e obrigando a devolução imediata do imóvel, sob pena de reintegração liminar, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

Parágrafo terceiro – fica estabelecido entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação da última não estabelece a presunção de estarem solvidas as anteriores, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade do(a)(s) Locatário(a)(s), mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

CLÁUSULA SEXTA

Dos Encargos e Obrigações do Locatário

Correrão por conta do(a)(s) Locatário(a)(s), a partir do início da presente locação as contas de luz e gás - acordando-se desde já que nao há necessidade de transferência do nome das contas para o nome dos inquiilinos. Os Locatário(a)(s), se responsabilizarão por quaisquer multas, majorações ou acréscimos que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste(a)(s) último(a)(s), ficando o(a)(s) Locador(a)(es)(as) com o direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelo(a)(s) Locatário(a)(s).

Parágrafo primeiro – o(a)(s) Locatário(a)(s) obriga(m)-se a entregar ao(à)(s) Locador(a)(es)(as) quando da rescisão, para que seja dada quitação ao contrato de locação, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, bem como, deverá encaminhar ao (à) (s) Locador (a)(es)(as) no prazo de até 3 dias úteis, os 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(a)(s) Locador(a)(es)(as) para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

Parágrafo segundo – o(a)(s) Locatário(a)(s) obriga(m)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(a)(s) Locador(a)(es)(as).

Parágrafo terceiro – excetuadas as obras que digam respeito à segurança do imóvel locado, bem como às estruturais (hidráulicas, elétricas e similares), obriga(m)se o(a)(s) Locatário(a)(s) por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a ele(a)(s) manter o imóvel nas

condições constantes do documento de vistoria, com os reparos necessários pelos defeitos a que der causa (art. 23, V, Lei 8.245/91) 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 fronteiriço ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado no estado de funcionamento constante do documento de vistoria para, assim, restituí-los ao(à)(s) Locador(a)(es)(as) quando finda ou rescindida a locação.

Parágrafo quarto - Conforme artigos 35 e 36 da Lei 8.245/91, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. (arts. 35 e 36 da Lei 8.245/91)

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Destinação do Imóvel

O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para uso residencial pelo(a)(s) Locatário(a)(s), não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito do(a)(s) Locador(a)(es)(as).

Parágrafo primeiro - O(a)(s) Locatário(a)(s) não poderá(ão) ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá(ão) sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito do(a)(s) Locador(a)(es)(as), sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA

Das Penalidades

Além do previsto na **cláusula quinta**, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a **três meses de alugueres 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 multa contratual não eximirá o(a)(s) Locatário(a)(s) no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os alugueres e demais encargos da locação vencidos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo(a)(s) retro nomeado(a)(s).

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

Parágrafo terceiro – Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrado através da 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 imobiliária, 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.

Parágrafo quarto – Em caso de venda do imóvel, desde que a locatária desista do seu direito de preferência, deverá concluir o prazo estipulado no presente contrato.

CLÁUSULA NONA

Das Disposições Gerais

Parágrafo primeiro - O(a)(s Locatário(a)(s) faculta(m), desde já, ao (à) Locador(a)(es)(as), ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisado o(a)(s) Locatário(a)(s) com 05 (cinco) dias de antecedência.

Parágrafo segundo – se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade, o(a)s Locador(a)(es)(as) notificará(ão) o(a)(s Locatário(a)(s) para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso o(a)(s) Locatário(a)(s) deixe(m) de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o Locador(a)(es)(as) poderá(ão) mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo ao(à)(s) Locatário(a)(s) reembolsá-lo(a)(s) 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 terceiro – todos os estragos ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que o(a)(s) Locador(a)(es)(as) for(em) obrigado(a)(s) a despender com eventuais modificações feitas no imóvel pelo(a)(s) Locatário(a)(s), não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula oitava, devendo ser liquidadas a parte pelo(a)(s) inquilino(a)(s).

Parágrafo quarto – salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pelo Locador(a)(es)(as), ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo(a)(s) Locatário(a)(s), tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo Locatário(a)(s).

Parágrafo quinto – em caso de venda do imóvel ora locado, o(a)(s)

Locatário(a)(s) 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.

CLÁUSULA DÉCIMA

Outras Avenças

Parágrafo primeiro - 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(a)(s) Locador(a)(es)(as) com o poder expropriante.

Parágrafo segundo - 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(a)(s) Locatário(a)(s) 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 ou dolo do(a)(s Locatário(a)(s).

Parágrafo terceiro - Simples intimação do Poder Público não será motivo para o(a)(s) Locatário(a)(s) abandonar(em) 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 quarto - O(a)(s) Locatário(a)(es)(as) não é(são) responsável(eis) por incêndio no imóvel locado que tenha origem em curto-circuito provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel às quais não tenha dado causa (art. 23, V, Lei 8.245/91).

Parágrafo quinto - Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, o LOCADOR fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituído se a presente clausula sem autorização para que o LOCADOR possa imitir-se na posse definitiva.

Parágrafo sexto - 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 sétimo - 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 n° 8.245/91, bem como as demais previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo oitavo – Em anexo segue uma Lista dos Equipamentos que farão parte do apartamento devidamente assinada pelo LOCADOR e LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O “Contrato de Locação do Imóvel” e o “Aditivo Contratual” assinados (digitalmente ou fisicamente) por todas as partes.

“O Locatário realizou a contratação da AlugueCerto, denominada sob a Razão Social FH ADMINISTRADORA DE ALUGUÉIS E IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 34.992.952/0001-50, com sede na Av. Professor Noé de Azevedo, 208, conjunto 72, Vila Mariana, São Paulo/SP, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços ALUGUECERTO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.”

O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da AlugueCerto – FH ADMINISTRADORA - da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

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

Os contratantes elegem o foro de Laguna, onde se situa o 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.

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

- Laguna, 22 de Julho de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br
RUNETE APARECIDA GRATIERE TORRES
Data: 15/07/2024 11:39:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

RUNETE APARECIDA
(Locatária)

Documento assinado digitalmente
gov.br
KELLY SOUZA DA SILVA
Data: 19/07/2024 10:01:25-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

KELLY SOUZA DA SILVA
(Locador)

ANEXO 04

DECLARAÇÃO DE DIVISÃO DE ALUGUEL

(Declaração exclusiva para candidato que divide aluguel)

Eu, Eduardo Müller Bittencourt, portador da carteira de identidade n° 12.818.382-5, e CPF n° 087.642.099-46, acadêmico(a) regularmente matriculado(a) no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Estado de Santa Catarina, declaro para os devidos fins e sob as penas da lei para comprovação do Cadastro Socioeconômico que divido com as pessoas abaixo nominadas e assinadas, os gastos de aluguel do imóvel situado no endereço José Calazans, Laguna Santa Catarina, nº 1030, sendo que o valor total do aluguel é de R$1.400,00 (legível) e que o valor mensal que cabe a mim contribuir é de R$ 484,37 (legível). **Anexar cópia do contrato de aluguel.**

Nome e assinatura dos demais moradores:

1. Nome Completo (legível): Gabriela Torres.

gov.br Documento assinado digitalmente
GABRIELA TORRES
Data: 18/03/2025 21:49:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Assinatura e telefone: 16 98823-6277

2. Nome Completo (legível): Agatha Kerollyn Simeão Andrade.

gov.br Documento assinado digitalmente
AGATHA KEROLLYN SIMEAO ANDRADE
Data: 18/03/2025 23:14:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Assinatura e telefone: 48 98853-8811

3. Nome Completo (legível): _____.

Assinatura e telefone:

4. Nome Completo (legível): _____.

Assinatura e telefone:

Declaro ainda que as informações acima apresentadas são verdadeiras e estou ciente de que a omissão de informações ou apresentação de dados ou documentos falsos e/ou divergentes implicam no cancelamento da inscrição/benefício.

Autorizo ainda o Serviço Social e a Secretaria de Assuntos Estudantis da UDESC a averiguar a informação acima.

gov.br Documento assinado digitalmente
EDUARDO MULLER BITTENCOURT
Data: 18/03/2025 21:44:26-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Data: 18/03/2025 _____

Assinatura do Declarante

Declaro ainda ciente da Lei N° 2.848 de 1940 (Código Penal) em seu Artigo 301, Paragrafo 1º: “Falsificar, no todo ou em parte, atestado ou certidão, ou alterar o teor de certidão ou de atestado verdadeiro, para prova de fato ou circunstância que habilite alguém a obter cargo público, isenção de ônus ou de serviço de caráter público, ou qualquer outra vantagem: Pena - detenção, de três meses a dois anos”.