

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Nº 08

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) **LOCADOR (ES):** TARCÍSIO VALLE, casado, residente Rua Professor Simão José Hess, 89 – Trindade – Fpolis – SC, inscrito no CPF 379.332.139-87. Fone: 3233-5080.

II) **LOCATÁRIO (OS):** Octavio Yamada, Est. Civil: Casado, munício de origem: São Paulo - SP portador do RG: 3.678.012-1, e inscrito no CPF 621648728/00, Endereço: Rua Pierre de Beranger, 61, Bairro: Vila São Pedro Cep: 04676-050, Cidade: São Paulo, - SP, fones.cel.- (11) 98638-6544, Pai: Ronaldo Hirata, CPF: 151321738-02, Mãe: Fabiana Hirata, CPF: 268434738-73, Inquilino: Cibele Yumi Yamada Hirata - (11) 912951601 E-mail: zionimoveis2021@gmail.com

III) **FIADOR (ES):**

IV) **OBJETO DA LOCAÇÃO:** Kitinete de nº 08 Residência no máximo para 1 pessoa, localizada na Rua: Prof. Simão José Hess, 89 Fundos – Trindade – Florianópolis - SC.

V) **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:**

V) **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 1.777,78 (hum mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal é o indicado neste contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia 16 mês vincendo, no endereço do LOCADOR ou de seu representante. Por solicitação o mesmo pode ser pago até o quinto dia útil do mês seguinte.

Parágrafo Segundo: Fica estabelecido que, se o aluguel for pago até o dia 16 do mês vincendo, gozará o locatário de um desconto de 10% (dez por cento), sendo que após esta data perderá o direito ao desconto.

Parágrafo Terceiro: Se o pagamento vier a ser efetuado após o dia 16 do vencimento, ficará sujeito ainda a acréscimo de multa de 2% sobre o valor do aluguel e encargos da locação, juros de mora à razão de 1% ao mês.

Parágrafo Quarto: Se o atraso for superior a 30 dias, o Locador poderá iniciar processo de cobrança extrajudicial ou judicial, sendo devidos encargos de cobrança de 20%, ou honorários advocatícios de 20%, ambos sobre o valor total de débito, já crescido de custas e despesas extrajudiciais e judiciais, devidos independentemente de eventuais horários de sucumbência.

Parágrafo Quinto: Caso o inquilino receba visitas, será cobrado o valor de R\$10,00 por dia de permanência. Sempre comunicando com antecedência a data de entrada e o numero de dias.

VI) **PRAZO DA LOCAÇÃO:** 12 (doze) meses.

INÍCIO: 17-02-2025 **TÉRMINO:** 16-02-2026

Reajuste a cada 12 meses, com base no(a) IGPM. Publicado pela FGV.

VII) **TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:** Obriga-se o LOCATÁRIO além do pagamento de aluguel a satisfazer: ao pagamento, por sua conta exclusiva do consumo de, luz e gás bem como, ao pagamento, por sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condomínio, ora LOCADOR, de acordo com a convenção do condomínio.

VIII) **OBRIGAÇÕES GERAIS:** O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-se em perfeito estado e obrigando-se a:

a) assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta



N

exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão, geladeira e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

- b) não fazer instalações, adaptações, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR;
- c) não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demanda do LOCADOR reprimir a infração, assentimento à mesma;
- d) encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- e) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir indenização;
- f) facultar ao LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que o interessado o visitem;
- g) na entrega do prédio, verificando-se infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo LOCATÁRIO, pagando o aluguel, até a entrega das chaves;
- h) findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo LOCATÁRIO.
- i) Na entrega das chaves fica estabelecido que será necessário pintura no imóvel com as mesmas tintas (marcas, cores e texturas) incluindo faxina que será orçada na data da entrega das chaves.

IX) DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará por conta do LOCADOR durante a vigência da locação.

X) RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

Parágrafo Único: Caso o objeto de locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidade decorrente.

XI) RENOVAÇÃO: Obriga-se o locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião.

XII) INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra "e", da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

XIII) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

XIV) GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos alugueis, assinam o presente instrumento, na qualidade de FIADORES, anteriormente qualificados, e principais pagadores do LOCATÁRIO, obrigando-se solidariamente com este no cumprimento das cláusulas e condições desta avença e renunciando, expressamente, ao disposto no artigo 1.491, do Código Civil, sendo que tal responsabilidade, perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo



2

a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula décima, e, é extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, ou acordo entre as partes:

- a) os FIADORES declaram, expressamente, reconhecer que a sua responsabilidade perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a faculdade contida no artigo 1.500 do Código Civil;
- b) no caso de morte, falência ou insolvência dos FIADORES, obriga-se o LOCATÁRIO, a dar substituto idôneo, a julgo do LOCADOR dentro de 30 dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com o conseqüente despejo.

XV) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o(s) LOCATÁRIO(s) deverá(ão) fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o 12 do mês Vincendo, ficando esclarecido que, passado este prazo estará(ão) em mora sujeito(s) às penas impostas neste contrato. Após o dia 16 do mês seguinte ao vencido, o(s) LOCADOR(es) poderá(ão) incluir SPC e SERASA pela empresa Valle da Informática Com. e Serv. Ltda. e enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o(s) LOCATÁRIO(s) também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará(ão) o(s) LOCATÁRIOS(s) também as custas decorrentes:

- a) Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previsto no presente contrato, ficará(ão) o(s) LOCATÁRIOS(s) obrigado(s), ao pagamento do principal, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

XVII) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a R\$1.600,00 (hum mil e seiscentos reais), que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;

- a) fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustada toda vez que ocorrer alteração do valor de aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento esse que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;
- b) as partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato.

E, por estarem juntos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 vias de igual teor.

OBS.: 1) O Locador não responsabiliza por eventuais roubos dentro ou fora do local locado

2) Fazem parte da locação os móveis: 1 cama com colchão, 1 geladeira, 1 guarda-roupas, 1 fogão, 1 mesa, 1 pia c/ balcão na cozinha e no banheiro e 1 armário americano, 2 banquetas, 1 lixeira de banheiro.

Florianópolis, 17 de Fevereiro 2025.

Locador

Fiador

Locatário

ESCRIVANIA DE PAZ DO 4º SUBDISTRITO - TRINDADE - COMARCA DA CAPITAL
TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
MARIA ALICE COSTA DA SILVA - TITULAR

Reconheço por AUTENTICIDADE a assinatura de: OCTAVIO

YAMADA. Do que dou fé.

Trindade, 18/02/2025.

Paloma Alves de Freitas - Escrevente

Emolumentos: R\$ 6,33 + R\$ 1,43 + R\$ 0,31 = R\$ 8,07. Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HKF05219-NT08. Confira os dados do ato: selo.fisc.luz.br

ESCRIVANIA DE PAZ DO 4º SUBDISTRITO - TRINDADE - COMARCA DA CAPITAL
TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
MARIA ALICE COSTA DA SILVA - TITULAR

Reconheço por AUTENTICIDADE a assinatura de: TARCISIO

VALLE. Do que dou fé.

Trindade, 19/02/2025.

Florianópolis

Karoline Joaquina Coelho - Escrevente

Emolumentos: R\$ 6,33 + R\$ 1,43 + R\$ 0,31 = R\$ 8,07. Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HKF05662-7L62. Confira os dados do ato: selo.fisc.luz.br