

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL apto 01

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes entre si, contratam a locação de um imóvel que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições que as mesmas partes, mutuamente estipulam e outorgam, a saber:

I - PRELIMINARMENTE

O presente Contrato se rege pela Lei 8.245 / 91, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias direito adquirido, tais como definidos nos parágrafos 1º e 2º do art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, não sendo as suas disposições durante o seu prazo de vigência atingidas por legislação posterior conforme o disposto no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal, salvo nos caso expressamente previstos neste Contrato.

II - PARTES CONTRATANTES:

LOCADOR: Marilda Gaio, brasileira, casada, CPF nº 295 956 579 - 73, residente na Rua Frei Gabriel, 12 apto 402, Lages - SC. E-mail: marildagaio@yahoo.com.br

LOCATÁRIO: Bruno Daver Hoepers

CPF: 128 905 449-58

Estudante/ Curso: Aeronômico

Tel: Pai: 471 996 082686

Tel: Mãe:

Cidade: Vitor Meireles

ENDEREÇO: Serra da Abelha 1

E mail: daverhoepersb@gmail.com

III - CLÁUSULAS CONTRATUAIS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO:

Apartamento de moradia nº 01 localizado no RESIDENCIAL IBERIA à Rua Alberto Pasqualini, nº 444, esquina com Rua Antonio Xavier Freitas, - Lages - SC
CEP 88520 050

CLAUSULA SEGUNDA - PRAZO

O prazo do contrato é de 2 anos (dois anos) iniciando na data da assinatura do contrato, podendo no entanto ter sua vigência prolongada por mútuo acordo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Finda ou rescindida a locação, o LOCATÁRIO compromete-se a devolver o imóvel em perfeitas condições. Se o LOCATÁRIO não devolver o imóvel, aplicar-se-á o disposto no artigo 1149 do Código Civil, ficando desde já arbitrado até a efetiva entrega das chaves, (e controle remoto) valor equivalente a três vezes o aluguel corrigido pelo índice estipulado neste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O não pagamento deste aluguel indenizatório sujeitará o locatário a ação de despejo por falta de pagamento, sem prejuízo da ação de retomada do imóvel.

BDH BH S.D.H. [assinatura]

EP VITOR MEIRELES

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL MENSAL

O aluguel mensal inicial livremente ajustado é de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta mensais).

CLAUSULA QUARTA – REAJUSTE DE ALUGUEL – PERIODICIDADE E ÍNDICE.

O aluguel será reajustado anualmente. O reajuste se fará independentemente de qualquer notificação, prevalecendo o referido reajuste até a efetiva devolução das chaves do imóvel.

CLAUSULA QUINTA – VENCIMENTO, LOCAL DATA E FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL:

PARAGRAFO PRIMEIRO: O aluguel se vencerá e será devido sempre no **quinto dia útil de cada mês.**

PARÁGRAFO SEGUNDO - O primeiro pagamento será efetuado no ato da assinatura do contrato, e vencerá a cada mês, subsequentemente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O pagamento será efetivado até o quinto dia útil do mês, **em espécie**, em envelope fornecido pelo locador, com o valor acrescido das taxas rateadas pelos 10 apartamentos. **Caso o valor pago ao Locatário, no envelope, ser maior ao informado, no mês seguinte será restituído a diferença.**

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis deverão ser pagos somente contra recibo passado pelo **LOCADOR** ou seu portador, não constituindo comprovante de pagamento qualquer outro documento, vedado expressamente, salvo disposição escrita, pagamento através de depósito ou crédito em conta bancária do locador ou de seu procurador.

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de aluguel fracionado, o locatário pagará em fração de decêndio correspondente ao mês.

PARÁGRAFO SEXTO: A fim de que o aluguel passe a correr por mês certo, o **LOCATÁRIO** pagará até a data prevista no parágrafo primeiro desta cláusula o aluguel e encargos correspondentes aos restantes dias do mês corrente, que será computado por inteiro para fins e efeitos de seu reajustamento conforme fica pactuado, quando for o caso de o contrato se iniciar no curso do mês e não no primeiro dia do mês.

CLÁUSULA SEXTA : ATRASO NO PAGAMENTO:

Todo o aluguel e encargos pagos após o prazo mencionado no parágrafo primeiro da Cláusula 8ª serão acrescidos de 10% (dez por cento) de multa sobre o valor do recibo, mais juros calculados a razão de 1% ao mês ficando a importância devida sujeita a atualização monetária diária, desde o seu vencimento até o seu efetivo pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL:

A simples falta de pagamento dos aluguéis, nas datas determinadas, por si só constituirá o **LOCATÁRIO** em mora independentemente de interpelação ou aviso judicial ou aviso extrajudicial tão somente por força do presente contrato, ficando facultado o **LOCADOR** ao direito de promover o despejo por falta de pagamento ou cobrança por ação de execução contra devedor solvente, ficando a cargo do **LOCATÁRIO** os honorários do advogado do **LOCADOR**, a serem pagos diretamente ao advogado, acrescidos de 10% (dez por cento) do débito apurado conforme a cláusula anterior se na fase amigável, e de 20% (vinte por cento) se na fase judicial.

CLÁUSULA OITAVA – IMPOSTOS, TAXAS, SEGURO, DESPESAS DE CONDOMÍNIO E ENCARGOS.

Ficarão a cargo do locatário, sob pena de Infração Contratual: a) os impostos e taxas que incidam sobre o imóvel, inclusive IPTU; b) os prêmios de seguro em geral; c) despesas de condomínio tais como definida no parágrafo 1º do art. 23 da Lei 8.245/91

BDH PH S.D.H. ED

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os impostos, taxas e as despesas ordinárias de condomínio, serão pagas pelo locatário diretamente ao Poder Público, e ao condomínio, ou em caso de impossibilidade ou inconveniência do pagamento direto, serão reembolsados ao locador juntamente com o aluguel do mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os seguros contra vendaval, fogo, e outros, com prêmio anual, serão feitos pelo locador em companhia seguradora de sua confiança em valor que, na ocorrência de sinistro lhe garanta adequada indenização e reposição do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Se o locatário atrasar o pagamento a que se obrigou, terá a seu encargo todas as multas, acréscimo e demais nomeações que o atraso acarretar.

PARÁGRAFO QUARTO: As despesas de consumo de luz, gás, água e esgoto, IPTU, segurança serão pagas pelo locatário, rateadas pelo número de apartamentos.

PARÁGRAFO QUINTO: O locatário fica obrigado a entregar, sem qualquer demora, todos os avisos para pagamento de impostos, taxas, bem como todas e quaisquer notificações dos Poderes Públicos, autarquias e concessionárias de serviços públicos que forem entregues no imóvel locado, sob pena de correrem por sua conta as perdas de abatimento, descontos, acréscimos e/ou multas que venham a recair sobre o imóvel desde que motivados pelos atrasos ou por falta de entrega dos respectivos avisos ao locador por parte do locatário.

PARÁGRAFO SEXTO: O locatário, quando tiver pago diretamente aos cobradores e ou órgãos responsáveis pela cobrança de impostos, e taxas anteriormente descritos, deverá exibir os comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA NONA – MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL.
Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis vigentes na época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato.

PÁRÁGRAFO ÚNICO: Caso LOCADOR ou o LOCATÁRIO desejarem rescindir o presente Contrato, no prazo certo de um ano após assinado o Contrato, poderá fazê-lo, desde que comunique **por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias** a outra parte. Rescisão esta que será sem ônus para qualquer uma das partes, **salvo em férias letivas.**

CLÁUSULA DÉCIMA – SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

O locatário **não poderá sublocar** ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em partes, nem ceder ou transferir o Contrato a outrem sem o consentimento por escrito do LOCADOR, não podendo utilizar o imóvel locado para fins diversos, sob pena de cometer infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – BENFEITORIA, MODIFICAÇÕES OU ALTERAÇÕES NO IMÓVEL

Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel **sem prévia autorização por escrito do locador.** O locador poderá exigir, entretanto que tudo seja repostado no estado primitivo, tais como chuveiro, lâmpadas, torneiras, tampo de vaso etc.. antes da entrega das chaves, não tendo o locatário direito a retenção ou a qualquer indenização pelas benfeitorias necessárias ou úteis que fizer, as quais ficam desde logo incorporadas ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quanto a eventuais benfeitorias voluntárias que o locatário realizar no imóvel obedecesse-a ao disposto no Art. 36 da Lei 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O locatário obriga-se a satisfazer por sua conta todas as exigências dos Poderes Públicos consequentes das obras, alterações ou benfeitorias.

CÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FINALIDADE

O imóvel ora locado se destina a fim exclusivamente residencial.

BDH PN S.D.H. ED

PARÁGRAFO PRIMEIRO: : Poderão residir nos apartamentos de número 01, 02, 03, 04, 11, 12, 13 e 14 no máximo duas pessoas. Nos apartamentos de número 05 e 15 no máximo quatro pessoas.
É expressamente proibida a permanência ou moradia de animais de grande porte como por exemplo cães.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Também fica acordado que o espaço da churrasqueira deverá ser unicamente usado para os moradores do condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INCÊNDIO, FORÇA MAIOR, DESAPROPRIAÇÃO
Este Contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, no caso de incêndio grave ou qualquer fato de força maior, inclusive desapropriação, sem que o locatário tenha direito a qualquer indenização ou multa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL
Na restituição do imóvel locado, o locatário se obriga a comunicar sua intenção ao locador, por escrito, em prazo de trinta dias de antecedência, solicitando que o locador ou seu representante proceda vistoria competente para os fins previstos na declaração anexa no final deste contrato.
No ato da restituição do imóvel, o locatário deverá pagar a conta de luz e apresentar os comprovantes pagos ao locador. Também deverá fazer os reparos necessários inclusive pintar o apartamento e pagar a taxa de limpeza para a zeladora do condomínio. Se não o fizer, será cobrado pelo locador o valor gasto. Valor esse, gasto de material e mão de obra do profissional contratado pelo locador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – GARANTIA
Serão Fiadores e principais pagadores os assim denominados ao final deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locatário será obrigado, n caso previstos no Art. 40 da Lei 8245/91, a comunicar a ocorrência ao locador e dar substituto idôneo, a juízo do locador, tudo dentro do prazo de trinta dias do evento, sob pena de Infração Contratual e consequente rescisão deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO
O locador e locatário, expressamente pactuam e elegem o Foro do Município de Lages, para tudo quanto for devido em razões deste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

DECLARAÇÕES

O locatário declara ter recebido o imóvel com as instalações hidráulicas, elétrica, e de gás, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, janelas, vidraças, mármore, portas, fechaduras e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, livres de infestações de insetos (cupins e outros), obrigando-se a conservá-lo e a restituí-lo, finda a locação, nas mesmas condições de uso, conservação, asseio e pintura, em que o recebeu.

O locatário declara ter recebido o imóvel acrescentado dos seguintes móveis em perfeitas condições:

Cozinha.

- 1 fogão com 4 bocas. (sem reposição)
- 1 balcão de pia com 2 portas e tampo de granito, com cuba de Inox.
- 1 geladeira (sem reposição).
- 1 armário de parede (madeira)

BDH G H S. B. H E

EP VITOR MEIRELES

Sala/ Cozinha

- 1 sofá de 2 lugares e 1 cadeira com dois braços estofada
- 2 cadeiras e 2 banquetas de angelim envernizado.
- 1 cadeira com braços
- 1 balcão de granito para refeição
- 1 escrivaninha de estudo com granito.
- 1 balcão de madeira com duas portas
- 1 varão branco com cortina
- 1 escrivaninha de madeira para estudo

Quarto

- 2 criados mudos.
- 1 guarda roupas com três portas.
- 1 cama de casal com colchão e protetor de colchão
- 1 varão de cortina branco

Banheiro

- 1 chuveiro com 7000 watts turbo
- 1 box
- 1 pia com tampo de granito.
- 1 espelho 55 x 60 cm com armário.
- 1 tampo de patente.

O LOCADOR e LOCATÁRIO declaram estar perfeitamente cientes quanto aos seus deveres, conforme estabelecidos nos artigos 22 e 23 da Lei 8.245/91

O locatário concorda expressamente que somente ele, como titular da locação pode se valer da faculdade constante do artigo 84 da Lei 8.245/91.

O locatário declara que tendo lido atentamente todas as cláusulas do presente contrato, está de pleno acordo com todos os seus termos e condições e o assine em 2 (duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas, ficando em poder do locador a primeira via e entregue neste ato com as chaves do imóvel a segunda via ao locatário.

Lages, 10 de fevereiro de 2025

LOCADOR:

Marilda L. Gaio -

CPF: 295.956.579-73

LOCATÁRIO:

Bruno Dauer Hoepers 128.905.449-58

CPF:

FIADOR:

Clas Hoepers

CPF

Silvia Dauer Hoepers

CPF

TESTEMUNHAS:

Edgar Holonais

CPF

VITOR MEIRELES ESCRIVÃO DE PAZ
Vilasio Jairo Moretti - Oficial
Rua Santa Catarina, 2204 - Centro - Vitor Meireles/SC - CEP 89148-000 - Fone: 47 3258 0151 - oficio.moretti@hotmail.com

RECONHECIMENTO Nº 097404 por AUTENTICIDADE da(s) assinatura(s) de
(1)ELCIO HOEPERS, (2)SILVIA DAUER HOEPERS, (3)EDGAR VALCANIAIA
(4)BRUNO DAUER HOEPERS
Dou fé Vitor Meireles/SC, 17 de março de 2025 Em Test _____ da Verdade

GABRIEL STALLOCH - Oficial Substituto
Emolumentos: R\$ 25,32 (FRJ) R\$ 5,72; ISS R\$ 1,28 - Total R\$32,32

Selo Digital de Fiscalização - Selo normal HJN81518-RHJV, HJN81519-F9Y1
HJN81520-GFCI, HJN81521-G90J
Confira os dados do ato em: selo.fisc.jus.br

ESCRIVANIA DE PAZ VITOR MEIRELES
Tabelionato Notas e Registros Civil
das pessoas Naturais
Gabriel Staloch
Oficial Substituto

BDH. JH S.B.H

ED