

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento denominado de CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA RESIDENCIAL E DE FIANÇA, as partes que seguem tituladas, nominadas, qualificadas e ao final firmatárias, estando o(a) locador(a) representado por esta administradora, consoante poderes insertos em CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO específico, a empresa "APÊ IMÓVEIS LTDA", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 10.525.808/0001-46, com sede em Criciúma, SC, na Rua: Visconde de Cairú, 115 CRECI/SC - 2819-J, dando-se a representação na pessoa de um de seus sócios, pactuam sob o mais completo consenso a cessão onerosa do direito de uso de unidade predial urbana, com prestação de garantia total ao contrato, na modalidade de fiança, de conformidade com o quanto abaixo é estipulado, e, no que omisso, regendo-se pela legislação especial do inquilinato. Declaram pelo presente instrumento e na melhor forma da Lei, ter justo e contratado entre si a locação o imóvel descrito abaixo pelas partes, mediante as cláusulas e condições seguintes:

LOCADORA - MORGANA FERREIRA MEDEIROS PEREIRA, brasileira, casada, secretária, inscrita no CPF n.º 076.213.269-80 e portadora do RG n.º 5787103, emitida pela SSP/SC residente domiciliado na Rua Amadeu Gonçalves Dias, n.º LD 255, Santa Luzia, Criciúma - SC, CEP: 88.807-274.

LOCATÁRIA - NAYARA MIRELE DA SILVA MIMORA, brasileira, solteira, técnica em enfermagem, portadora do RG n.º 20078537856, inscrita no CPF n.º 117.208.777-69, residente domiciliada na Rua Henrique Mezzari, n.º n, casa 01 - São Defende na cidade de Criciúma - SC.

"A LOCATÁRIA realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Emiliano Pernet, n.º 480, 3º Andar, no Condomínio Centro Século XXI, em Curitiba-PR, 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 pela LOCATÁRIA, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) a possibilidade da CREDPAGO, substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (vi) às hipóteses de sua exoneração.

A LOCATÁRIA declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. 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."

I - A LOCADORA dá em locação para a LOCATÁRIA, o imóvel , CASA 2 DORM., Rua

Henrique Mezzari, n.º n, CASA 01, São Defende, Criciúma - SC, CEP: 88.808-030

II - O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se no dia 19 de março de 2024.

Parágrafo Único - Findo o prazo ajustado, se a LOCATÁRIA continuar na posse do imóvel locado, sem oposição da LOCADORA, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantida as demais cláusulas e condições do contrato, inclusive o (s) mesmo (s) FIADOR (ES), conforme Art. 46, § 1º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1.991.

III - O valor do aluguel mensal é de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais) e será pago impreterivelmente até o dia 05 do mês subsequente ao vencido, em qualquer agência bancária ou lotérica.

Parágrafo Primeiro - Fica pactuada que a LOCATÁRIA receberá em seu endereço ou eletronicamente, mensalmente uma cópia do recibo do aluguel e encargos o que lhe possibilitará resgatar o recibo em qualquer agência bancária. O eventual não recebimento da cópia não desobrigará a LOCATÁRIA do pagamento do aluguel e encargos vencidos, hipótese em que deverá o mesmo efetuar o pagamento diretamente na Imobiliária, responsável pela administração do imóvel.

Parágrafo Segundo - Os pagamentos feitos através de cheques serão recebidos com os efeitos "pró solvendo", valendo a quitação apenas se compensados nos prazos regulamentares.

IV - O valor do aluguel será reajustado anualmente com base num dos Índices abaixo relacionados, observando-se a ordem indicada que deverá ser seguida na hipótese de extinção dos Índices: 1) pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas; 2) pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas; 3) pelo índice que substituir o IGP-DI; 4) pelo Índice de Preço ao Consumidor (IPC), da FIPE, ou ainda, no caso da extinção dos índices aqui mencionados, por outro índice oficial nomeado pelo governo que reflita de forma real a inflação ocorrida no período, tudo independentemente de aviso ou notificação.

Parágrafo Único - Na hipótese da legislação específica (Lei n.º 9.069/95) vir a ser alterada ou revogada, de forma que seja permitida uma periodicidade menor que a anual, LOCADOR e LOCATÁRIA, expressamente pactuam que a periodicidade dos reajustes passará a ser a menor permitida, a fim de garantir o equilíbrio financeiro da transação.

V - Além do aluguel convencionado na Cláusula Terceira, são de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, as despesas de consumo de energia, água, gás, esgoto, taxa de lixo, imposto predial e territorial urbano (IPTU), despesas bancárias, postais e todos os impostos e taxas de serviços municipais que incidirem ou venham incidir sobre o imóvel e, sendo o imóvel, unidade sob regime de condomínio, também as despesas de condomínio.

Parágrafo Primeiro - O valor correspondente a impostos e taxas de serviços municipais, deverá ser pago à vista (parcela única), na apresentação do conhecimento ou de forma parcelada no vencimento de cada cota. Os impostos, taxas de serviço municipais, despesas de condomínio e demais encargos que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, serão pagos pela LOCATÁRIA junto com o aluguel mensal,

segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não constarem, deverá a LOCATÁRIA pagá-los pontualmente às Repartições Públicas competentes ou à Administradora de Condomínio e/ou síndico do Edifício, conforme o caso, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado.

Parágrafo Segundo - É de responsabilidade da LOCATÁRIA efetuar a ligação da energia junto a concessionária, respeitando os prazos estipulados pelo órgão. Caso a energia esteja ligada, será de responsabilidade da LOCATÁRIA efetuar a transferência de titularidade, apresentando na retirada das chaves o protocolo de ligação ou transferência, sob pena de infração contratual. Via regra, o imóvel locado já encontra-se com água ativa. Nos casos da CASAN e /ou outra, a LOCATÁRIA é(são) responsável(eis) pela transferências de usuário, apresentando na retirada das chaves o protocolo de ligação ou transferência, sob pena de infração contratual, A LOCATÁRIA autoriza a empresa APÊ IMÓVEIS EIRELE, responsável pela administração da locação do imóvel objeto do presente instrumento, a efetuar a transferência da conta de energia elétrica ou de água junto à concessionária/empresa de distribuição para o nome da LOCATÁRIA se o mesmo não vier a fazer a transferência.

VI - Também é de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA as despesas referentes ao prêmio de seguro contra fogo, sendo que o valor correspondente será lançado no recibo de pagamento do aluguel e demais encargos.

VII - No caso de impontualidade no pagamento de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste contrato, em especial, no pagamento dos aluguéis e demais encargos, multa contratual e da indenização por danos feitos ao imóvel, a LOCATÁRIA ficará sujeito ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais multa de 10% (dez por cento), encargos estes que incidirão sobre os valores das obrigações em atraso atualizadas e corrigidas monetariamente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), da Fundação Getúlio Vargas ou outro índice que venha a substituí-lo, desde a data dos vencimentos até o dia da efetiva liquidação.

Parágrafo Primeiro - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado constitui a LOCATÁRIA em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação, e autoriza a LOCADORA a promover a competente ação de despejo.

Parágrafo Segundo - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato, ou qualquer outra obrigação prevista, não gera qualquer direito quanto a modificação do prazo, constituindo mera tolerância por parte da LOCADORA em não exercer seu direito de promover ação de despejo.

VIII - A LOCATÁRIA não poderá, sem consentimento por escrito da LOCADORA e sob pena de rescisão do presente instrumento, sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, nem tampouco transferir o presente contrato, que é destinado exclusivamente para fim RESIDENCIAL DE 05 (CINCO) PESSOAS, obrigando-se, desde já, a LOCATÁRIA, a respeitar o Regulamento Interno do Condomínio, se for o caso, e cumprir o Código de Posturas do Município, ficando responsável pela multas à que der causa pela inobservância dos mesmos.

IX - A LOCATÁRIA neste ato é imitado na posse do imóvel completamente livre e desocupado de pessoas coisas e objetos a qualquer título, declarando haver recebido o imóvel em perfeitas condições de conservação e habitabilidade e em conformidade com o descrito no Termo de Vistoria Inicial, que faz parte integrante deste instrumento, devendo comunicar as irregularidades porventura anotadas até o máximo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da data de recebimento das chaves.

X - A LOCATÁRIA se obriga a zelar pelo imóvel e suas dependências e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em pleno funcionamento todas as instalações, fazendo periodicamente limpeza dos ralos, caixas terrestres, substituindo qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar, mantendo os passeios de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando as cercas e muros, pátios e áreas de serviço, correndo por sua conta todas as despesas com a manutenção, reparo e limpeza do imóvel locado, e, sendo o imóvel, unidade sob regime de condomínio; os reparos das partes de uso comum e fins proveitosos do edifício, na proporção que couber a cada economia.

Parágrafo Único - Ficam a cargo da LOCATÁRIA as obras de manutenção e melhoramento do imóvel durante o curso da locação, sendo que qualquer conserto ou melhoramento deverá ser requerido para a LOCADORA e por este autorizado.

XI - Salvo consentimento expresso e por escrito da LOCADORA, a LOCATÁRIA não poderá fazer no imóvel qualquer reforma alteração, construção e/ou benfeitorias, quer útil ou necessária. Ficando desde já expressamente ajustado que todas as reformas, benfeitorias, alterações ou mesmo construções que venham a ser introduzidas no imóvel, ainda que expressamente autorizadas pela LOCADORA, ficarão inteiramente incorporadas ao prédio locado, passando, pois, à legítima propriedade da LOCADORA, imediatamente à sua realização, sem qualquer direito por parte da LOCATÁRIA de retenção ou indenização de qualquer natureza, exceto as removíveis que poderão ser retiradas na época da desocupação, desde que não causem danos ao imóvel locado, podendo a LOCADORA, a seu critério, mandar tirá-las às custas da LOCATÁRIA.

XII - Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido a LOCATÁRIA, obrigando-se este a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, a qual deverá estar nas mesmas condições em que se encontravam quando do recebimento do imóvel. Respondem a LOCATÁRIA e o (s) FIADOR (ES), principal (is) pagado (es), por todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago que for constatado no imóvel, bem como pelas obrigações de reparo e pintura do imóvel.

XIII - Fica estipulado que somente com o recibo de entrega das chaves, fornecido pela administradora APÊ IMÓVEIS EIRELE, considerar-se-á como regularmente devolvido o imóvel locado para posterior vistoria.

XIV - No ato da entrega das chaves, a LOCATÁRIA liquidará os aluguéis e demais encargos e apresentará a quitação de despesas de condomínio, IPTU, água, luz e depositará mediante recibo, a importância correspondente aos dias que excederem o último talão, calculado à base de consumo dos meses anteriores, bem como deverá entregar os carnês e recibos referentes ao imóvel locado que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante. Parágrafo Primeiro - Quando se tratar de locação não residencial, além de apresentar as quitações acima mencionadas deverá a LOCATÁRIA dar baixa do endereço do imóvel locado, nas repartições públicas competentes.

Parágrafo Segundo - No momento da entrega das chaves à administradora APÊ IMÓVEIS EIRELE, é obrigação da LOCATÁRIA fornecer o seu novo endereço.

XV - A simples entrega das chaves pela LOCATÁRIA, não desobrigará das obrigações assumidas neste instrumento, salvo se quitar, expressamente e por escrito, o contrato de locação.

XVI - O aluguel e demais encargos da locação, previstos no presente instrumento,

somente cessarão após o término dos consertos e/ou reparos a que a LOCATÁRIA estiver obrigado a realizar, a fim de encontra-se o imóvel locado nas mesmas condições do termo de vistoria inicial.

XVII - Na ocasião da entrega do imóvel, em razão do término do prazo contratual ou por rescisão amigável ou judicial, o imóvel será submetido à vistoria efetuada pela administradora APÊ IMÓVEIS EIRELE, com a finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto nas cláusulas deste instrumento. A vistoria final será apresentada para a LOCATÁRIA, podendo este optar pelo pagamento do valor apresentado, obtido através de orçamento, ou realizar os reparos e pintura do imóvel por sua conta, com base nos termos de vistoria inicial e final, sendo que a realização dos reparos e pintura deverá ser executada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da apresentação da vistoria final, observando-se o disposto na cláusula décima sexta.

Parágrafo Primeiro - A LOCATÁRIA optando em realizar os reparos e pintura do imóvel por sua conta, será necessário submeter o imóvel à uma nova vistoria pela administradora APÊ IMÓVEIS EIRELE, com a finalidade de constatar-se o perfeito cumprimento do disposto nas cláusulas deste instrumento

XVIII - A LOCATÁRIA fica proibido de manter no imóvel locado substâncias explosivas ou de fácil combustão, salvo botijões de gás ou outro combustível de comprovado uso doméstico.

XIX - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, pela LOCATÁRIA, e, se assim convier para a LOCADORA, na rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, incorrendo para a LOCATÁRIA, numa multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel vigente, a qual será também devida no caso de purgação da mora em juízo.

XX - Ao desocupar o imóvel, a LOCATÁRIA comunicará, por escrito, com três dias de antecedência, o dia em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado, afim de que se constate o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

XXI - A LOCATÁRIA se obriga a levar ao conhecimento da LOCADORA qualquer tentativa de turbção de terceiros, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades constituídas e que digam respeito ao imóvel locado.

XXII - É facultado para a LOCADORA vistoriar o imóvel locado sempre que entender necessário ou julgar conveniente, ficando estabelecido para tanto, o horário compreendido entre as 09:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira. Desejando a LOCADORA vender o imóvel locado, a LOCATÁRIA será obrigado a permitir a visita dos pretendentes à compra, no horário acima previsto, sob pena de sua negativa ser considerada infração contratual de natureza grave, ensejando a rescisão da locação, de pleno direito independentemente das demais cominações previstas no contrato.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de eventual interesse da LOCADORA em alienar o imóvel locado, fica a LOCATÁRIA com expresso direito de preferência na aquisição, nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91.

Parágrafo Segundo - Havendo, contudo, desinteresse da LOCATÁRIA na aquisição, fica desde logo acordado de que o comprador não ficará obrigado a respeitar a locação.

XXIII - Antes de findo o prazo estipulado neste contrato a LOCATÁRIA não poderá

devolver o imóvel locado, salvo pagando a título de multa de rescisão contratual a importância correspondente a 03 (três) meses de aluguel vigente, proporcional ao período restante da locação.

XXIV - O presente contrato considerar-se-á rescindido se assim considerar a LOCADORA, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial: a) Se a LOCATÁRIA não pagar pontualmente, qualquer das obrigações mensais do aluguel e demais encargos, ou faltar ao exato cumprimento de quaisquer das obrigações aqui assumidas; b) Se a LOCATÁRIA usar o imóvel com finalidade diversa daquela para o qual foi locado; c) Se a LOCATÁRIA descumprir quaisquer das obrigações da Convenção de Condomínio e/ou Regulamento do Edifício; d) No caso de desapropriação, incêndio, inundação ou desabamento, força maior ou caso fortuito que impeçam o uso normal do imóvel.

XXV - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que comporte executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para resguardar seus direitos.

XXVI - A LOCATÁRIA para receber qualquer informação ou fazer qualquer reclamação deverá dirigir-se diretamente para a LOCADORA, através da imobiliária responsável pela administração do imóvel locado, por escrito, não sendo atendidas as solicitações por telefone.

XXVII - A LOCADORA não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que a LOCATÁRIA venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundações, raios, fogo ou qualquer outro fenômeno, inclusive roubos.

XXVIII - Fica autorizado a LOCADORA, bem como a APÊ IMÓVEIS EIRELE, a promover a citação, intimação ou notificação mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoas jurídicas ou firma individual também mediante TELEX, FAC-SÍMILE, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias, a teor do Art. 58, IV da Lei n.º 8.245/91.

XXIX - De acordo com o art. 6º da Lei 8.245/91, a LOCATÁRIA, terá de comunicar por escrito à Administradora caso queira desocupar depois de vencido o contrato (ou contrato por prazo indeterminado) com antecedência de 30 (dias) dias.

XXX - Fica também em caráter irrevogável e irretratável, assegurado ao LOCADOR o mesmo direito de contratar seguro fiança locatícia, em substituição à fiança prestada neste contrato.

XXXI- Fica também ajustado entre as partes, que se extinguindo ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o LOCADOR mediante simples notificação para a LOCATÁRIA passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o art. 42 da Lei 8.245/91.

XXXII- Responderá a LOCATÁRIA pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venha a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como também por simples culpa.

XXXIII - Com referência aos contratos residenciais, a LOCATÁRIA fica isento de multa rescisória (Clausula XXIII - Vigésima Terceira) caso venha desocupar o imóvel a

partir do 12 (doze) mês.

XXXIV - O presente contrato vigorará mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes, sendo seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-lo em todas as suas cláusulas e condições.

XXXV - O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável, obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, os Contratantes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

XXXVI- Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem ajustadas e contratadas, firmam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que também assinam.

CRICIÚMA, 19 de março de 2024

LOCADORA: MORGANA FERREIRA MEDEIROS PEREIRA

CPF n.º 076.213.269-80

P.P APÊ IMÓVEIS

CNPJ: 10.525.808/0001-46 CRECI: 2819

LOCATÁRIA: NAYARA MIRELE DA SILVA MIMORA

CPF n.º 117.208.777-69

TESTEMUNHA:

CPF:

TESTEMUNHA:

CPF: