CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADORA: HONDING FERREIRA LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob nº 34.468.915/0001-48, com sede na Rua Bezerra de Menezes, nº 55, Bairro Conta Dinheiro, nesta Cidade e Comarca de Lages/SC, neste ato representada por seu sócio administrador: **FABIANO BRANCO FERREIRA**, de nacionalidade brasileira, casado, empresário, nascido em 18/06/1978, portador da cédula de identidade nº 3.836.136 expedida pela (SESP/SC) e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº 022.811.499-35, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Cruz, nº 255, Apartamento 1004, Bairro Centro, nesta Cidade e Comarca de Lages/SC; e de outro lado como **LOCATÁRIA: ANA LUIZA ROCHA SCHAUFELBERGER**, de nacionalidade brasileira, solteira, estudante, nascida em 30/09/2003, portadora da cédula de identidade nº 6.827.697 expedida pela (SESP/SC) e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº 063.618.929-56, residente e domiciliada na Avenida Jorge Lacerda, nº 1204, Bairro Centro, Vidal Ramos/SC; contrata na locação de um imóvel, abaixo discriminado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª) – FINALIDADE DA LOCAÇÃO

A LOCADORA dá em locação, para fins residenciais um **APARTAMENTO**, sito à Rua Bezerra de Menezes, nº 55, **CONDOMÍNIO FERREIRA**, **Apartamento nº 81**, **Box de Garagem nº 81**, Bairro Conta Dinheiro, nesta Cidade e Comarca de Lages/SC, CEP – 88520-040.

Parágrafo 1º) - No momento em que a locatária, recebe o imóvel assina juntamente com a fiadora, o termo de vistoria inicial do imóvel, detalhando seu estado de conservação, o qual deverá ser vistoriado pela locatária no momento do ingresso no imóvel.

Parágrafo 2º) - Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria citado no parágrafo primeiro, deverá ser comunicado pela locatária, por escrito e entregue ao administrador responsável pelo condomínio no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, após o recebimento das chaves, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria firmado.

Parágrafo 3º) - Caberá, contudo, à **HONDING FERREIRA LTDA - EPP**, por seu administrador, aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

Parágrafo 4º) - Sempre que na vistoria inicial do imóvel, objeto do presente contrato de locação, contiver a informação que o imóvel locado não está com fornecimento de energia elétrica, regularizado, declara o locatário ter ciência de tal fato e que concorda em tomar posse do imóvel no estado em que se encontra, eximindo a LOCADORA de qualquer responsabilidade por tal fato.

CLÁUSULA 2ª – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **12 (doze) meses**, com início em **17/08/2022**, e término no dia **17/08/2023**. Findo o prazo ajustado, se a locatária continuar no imóvel por mais de **30 (trinta) dias**, sem oposição da locadora, ficará a locação prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais ajustadas no presente instrumento, em consonância com os Artigos 46, 47 e 56 da Lei de Locações nº 8.245/91, inclusive à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força do que dispõe o Artigo 39 da legislação supra.

PARÁGRAFO ÚNICO – As partes ajustam que a LOCADORA somente poderá rescindir o presente contrato na eventualidade da sua prorrogação por prazo indeterminado, devendo, no entanto, conceder a LOCATÁRIA o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO

CLÁUSULA 3ª – VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal é de **R$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais)**, o qual será pago através de forma de pagamento boleto bancário, com vencimento para todo dia **10 (dez)** de cada mês, mais a taxa de consumo do **GÁS e ENERGIA ELÉTRICA**.

PARÁGRAFO 1º) - Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo estabelecido no caput desta cláusula, serão acrescidos de correção monetária e juros moratórios de **1% (um por cento)** ao mês, e em sendo necessário o ajuizamento de qualquer tipo de Ação Judicial, por intermédio de Advogado, para cobrar eventuais valores em atraso, também incidirão honorários advocatícios, fixados em **20% (vinte por cento)** e custas jurídicas, que poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, cobrança e execução contra a locatária e a fiadora, independente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO 2º) - O aluguel sofrerá reajuste anual, com base no coeficiente de atualização acumulado do IGPM da FGV.

PARÁGRAFO 3º) - Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste locativo acompanhará, automaticamente, e independente de qualquer autorização, a menor possível e permitida em Lei.

PARÁGRAFO 4º) - O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato, não produzirá modificação quanto à data de pagamento, sendo mera tolerância por parte da locadora, o fato de não promover, de imediato, as ações pertinentes ao caso.

PARÁGRAFO 5º) – A LOCATÁRIA, declara neste ato que recebeu os boletos para pagamento de aluguel, que deverá ser pago conforme data de vencimento, os subsequentes serão conforme o Parágrafo Sexto do presente contrato.

PARÁGRAFO 6º) - Fica pactuado que a LOCATÁRIA receberá em seu endereço via Correio, E-mail, Whatsapp os boletos vincendos. Caso a LOCATÁRIA não receba o boleto bancário para o pagamento do aluguel pelo Correio, E-mail, Whatsapp com antecedência mínima de **3 (três)** dias do seu vencimento, se compromete e se responsabiliza a retirar a "segunda via" do boleto diretamente com o Administrador do Condomínio, desde que não haja pendências anteriores, dentro do horário bancário e que não ultrapasse a data do vencimento. O Protesto em Cartório poderá ser aplicado após 02 (dois) meses consecutivos de atraso no pagamento ou 03 (três) alternados e em quebra de acordos judiciais ou extrajudiciais.

CLÁUSULA 4ª – DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

A Locatária não poderá, sob pena de rescisão contratual, fazer sublocação, cessão, transferência e mudança de finalidade de locação, no todo ou em parte, salvo com consentimento prévio e por escrito da Locadora.

CLÁUSULA 5ª – DA DESOCUPAÇÃO

PARÁGRAFO 1º) - No caso de contrato de locação com vigência por prazo indeterminado, a Locatária deverá notificar a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, dando ciência da entrega das chaves, sob pena do pagamento de uma multa compensatória, equivalente a 1 (um) mês de aluguel, conforme estabelece o Artigo 6º da Lei de Locações.

PARÁGRAFO 2º) - No caso do contrato de locação com vigência por prazo determinado, a Locatária fica dispensada da notificação, porém terá que pagar uma multa compensatória, equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO

PARÁGRAFO 3º) - Por ocasião da entrega das chaves, a Locatária deverá apresentar os seguintes documentos:

- Comprovante de pagamento do último aluguel com as taxas ou multas pagas se forem o caso;

PARÁGRAFO 4º) - Com a apresentação do documento acima especificado, será entregue a Locatária o recibo de entrega das chaves, ressaltando que o aluguel somente se encerrará quando o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, conforme vistoria inicial.

PARÁGRAFO 5º) - A Locatária deverá fornecer o seu novo endereço ao Administrador do Condomínio no momento da entrega das chaves do imóvel.

PARÁGRAFO 6º) - Após a entrega do imóvel, observando-se o procedimento acima, será realizada a vistoria final.

PARÁGRAFO 7º) - É obrigação da Locatária, ao entregar o imóvel devidamente pintado nas cores e na mesma qualidade de pintura em que recebeu e devidamente anotado na vistoria e restitui-lo no estado em que o recebeu no tocante as demais condições inclusive de limpeza. Assim, depois de processada a vistoria final, que será obtida através da conferência "in loco", confrontada com a da vistoria inicial, constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade da Locatária, a mesma deverá fazê-lo sob suas expensas, podendo a critério da Locadora, liberar a pintura nos casos em que achar estar em boas condições.

PARÁGRAFO 8º) - Quando da entrega das chaves do imóvel, a Locadora marcará com a Locatária a data para conferir a vistoria final, na sede do imóvel ou onde este indicar, sendo que esse prazo será no máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a entrega das chaves.

PARÁGRAFO 9º) - Realizada a vistoria final do imóvel, deverá a Locatária providenciar o desligamento da energia elétrica.

PARÁGRAFO 10º) - Realizada a vistoria final e constatando-se que o imóvel está de acordo com a vistoria inicial, a Locação será encerrada na data da entrega das chaves.

PARÁGRAFO 11º) - Realizada a vistoria final e constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade da Locatária, a mesma poderá optar pela realização dos serviços por sua conta, ou pelo pagamento do valor obtido através de orçamento, apresentado pelo Administrador do Condomínio.

PARÁGRAFO 12º) - No caso de a Locatária optar por realizar os reparos, fica acordado que enquanto a mesma permanecer com as chaves do imóvel, o aluguel estará vigente, até a conferência dos serviços realizados. Nesse caso a Locatária pagará o aluguel até a data em que o imóvel estiver de acordo com a vistoria inicial.

PARÁGRAFO 13º) - No caso de a Locatária optar pela realização dos serviços pela Locadora, no momento da sua autorização será acordada a data para a execução dos mesmos. Assim, será adicionado à data de entrega do imóvel, o período para execução do serviço, cujo resultado será a data de encerramento da locação.

PARÁGRAFO 14º) - Caso os danos no imóvel locado sejam de responsabilidade da Locatária e não forem reparados pela mesma, conforme os procedimentos acima descritos, a Locadora efetuará os reparos apontados e, posteriormente, cobrará judicialmente, tendo direito à correção do montante, tudo de conformidade com o Artigo 23, incisos III e V da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO

A Locatária não poderá fazer no imóvel, sem a devida comunicação prévia e por escrita ao Administrador do Condomínio, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar retenção por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, as quais ficarão pertencendo a Locadora, podendo esta mandar tirá-las as expensas da Locatária, se assim lhe convier.

CLÁUSULA SÉTIMA – MODALIDADE DE GARANTIA

Como **FIADORA** e principal pagadora, solidariamente, responsável com a **LOCATÁRIA** por todas as obrigações resultantes deste contrato de locação, que são os aluguéis e seus reajustes legais, os encargos locatícios (gás, luz e demais contribuições que incidirem sobre a dita locação), além das despesas judiciais, honorários advocatícios, pagamentos de consertos necessários durante a locação, que sejam de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, os reparos verificados em vistoria final, indenização e multa, assina como **FIADORA**: **JUCIRA ROCHA**, de nacionalidade brasileira, solteira, professora, nascida em 24/03/1972, portadora da cédula de identidade nº 2121692 e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas sob nº 776.986.069-53, residente e domiciliada na Avenida Jorge Lacerda, nº 1204, Bairro Centro, Vidal Ramos/SC.

A responsabilidade da fiadora acima mencionada tem vigência **ATÉ A DATA EM QUE FOREM ENTREGUES A LOCADORA AS CHAVES DO IMÓVEL E ESTE SE ENCONTRAR EM PERFEITO ESTADO DE HABITABILIDADE CONFORME O TERMO DE VISTORIA INICIAL E DEMAIS CLÁUSULAS DESTE INSTRUMENTO.**

PARÁGRAFO 1º) - A fiança vigerá mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes contratantes, declarando a fiadora que renuncia a faculdade de pedir exoneração, da hipótese do Artigo 835 do Código Civil, porque deseja responder até a real e efetiva entrega do imóvel, conforme estabelecido no caput da presente cláusula, renunciando, também, a fiadora aos benefícios dos Artigos 827 e 838 do Código Civil.

PARÁGRAFO 2º) - A fiadora, com conhecimento do Termo de Vistoria Inicial, que é parte integrante do presente instrumento, verificando o estado e funcionamento do imóvel, em relação à pintura, tipo de piso, forro, rodapés, azulejos, portas, janelas, armário aéreo de cozinha, basculantes, vidros, fechaduras, chaves, pia, tanque, banheiro, chuveiro, torneiras, caixa de descarga, registros, válvula de descarga, box de banheiro em vidro, caixa de gordura, ralos, lâmpadas, paflons, tomadas, interruptores, modem/roteador, interfone, medidor de luz, hidrômetro, medidor de gás, portões, pátio, instalações elétricas e hidráulicas, fachada do imóvel, sistema de alarme, terão como de sua responsabilidade solidária de realizar os reparos apontados em vistoria final, referente aos itens acima expostos.

PARÁGRAFO 3º) - Na hipótese de a fiadora se declarar solteira, separada judicialmente, divorciada, viúva, e que não manteve, em qualquer época, ou mantém convivência duradoura, pública e continua com qualquer pessoa, afirma a mesma, em caráter irrevogável e irretratável que é proprietária por inteiro dos bens móveis e imóveis que possui, sob pena de responder civil e criminalmente pela falsa informação.

CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA COMPENSATÓRIA

Caso a LOCATÁRIA desocupe o imóvel antes do término do contrato, conforme cláusula segunda, enquanto o contrato tiver prazo determinado, a mesma pagará o valor à 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data de desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, a título de multa compensatória. Na hipótese de vir compulsoriamente, a passar para o prazo indeterminado, a LOCATÁRIA poderá isentar-se do pagamento de multa, se avisar por escrito, a LOCADORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Neste caso, na falta do aviso, será igualmente devida a multa correspondente a 1 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO

PARÁGRAFO 1º) - Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação a garantia e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá a Locadora, mediante simples notificação a Locatária passar a cobrar o aluguel, antecipadamente, na forma que dispõe o Artigo 42 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC, para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Na hipótese de execução contra a Locatária e ou Fiadora, e residindo estes em outra Comarca, poderá a Locadora optar pelo Foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

PARÁGRAFO 1º) – A Locatária, bem como a fiadora autorizam, expressamente, que, em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação e notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no Artigo 58, inc. IV da Lei do Inquilinato, ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile.

PARÁGRAFO 2º) – A Locatária e a fiadora em caráter irrevogável e irretratável outorgam-se, mutuamente os poderes para receberem citação, intimação ou notificação em ação que refira à relação de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo à cobrança de aluguéis, encargos locatícios, reparos, multas, custas judiciais e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA

Responderá (ão) a Locatária e a fiadora pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venham a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como também por simples culpa, dolo, má-fé, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

A Locadora não se responsabilizará de modo algum pelos prejuízos que a Locatária venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundação, roubo, raio de fogo ou qualquer fenômeno da natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Em caso de venda ou alienação do imóvel objeto deste contrato, fica desde já a Locadora, ou a quem ela determinar, autorizado pela Locatária a mostrar o imóvel "in loco" para os interessados, em horário a ser combinado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Quando o imóvel, objeto deste contrato, fizer parte de condomínio, a Locatária se obriga a respeitar todas as cláusulas e condições expressas no Regimento Interno do Condomínio, o qual será entregue cópia juntamente com o presente contrato ou mais cópias a pedido da Locatária. O não cumprimento será considerado infração contratual com as cominações legais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

As partes contratadas firmam o presente contrato, comprometendo-se a cumpri-lo fielmente em toda sua Integra, extensivo a herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ENTREGA DA CHAVE

RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO RECONHEÇO

A entrega das chaves a Locatária será no dia 17 de Agosto de 2022, conforme acordado entre as partes.

E, por estarem justas e contratadas entre si, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma com Reconhecimento das Assinaturas em Cartório, para que surta os devidos efeitos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Fica estipulada a multa contratual de **10% (dez por cento)** do valor total do contrato **(anualidade vigente)** conforme estipulado na Cláusula 3ª, a ser pago pela parte que infringir qualquer cláusula do mesmo, o que está em consonância com o Artigo 412 do Código Civil, a qual será exigível cumulativamente com as previstas na Cláusula 8ª.

RECONHEÇO

Lages, 17 de Agosto de 2022.

LOCADORA – **HONDING FERREIRA LTDA – EPP – CNPJ – 34.468.915/0001-48** – Neste ato representada por seu Administrador - **Fabiano Branco Ferreira** – CPF – 022.811.499-35

RECONHEÇO

Ana Luiza Rocha Schaufelberger

LOCATÁRIA – ANA LUIZA ROCHA SCHAUFELBERGER. – CPF – 063.618.929-56

RECONHEÇO

Jucira Rocha

FIADORA – JUCIRA ROCHA – CPF – 776.986.069-53

RECONHEÇO

TESTEMUNHA – THIAGO DE JESUS FONTOURA – CPF – 062.277.299-65

2º TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE PROTESTOS DE TÍTULOS - Comarca de Lages SC
Rua Coronel Cardoso, 375 - Centro - Lages - SC - CEP 88502-000 - Fone: (49) 3222 3468 - 3222 3108 - 2tabelionatolages@gmail.com

Fabiana Mattos
TABELIÃ SUBSTITUTA

RECONHECIMENTO 248173
Reconheço (s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de (1) ANA LUIZA ROCHA SCHAUFELBERGER (2) FABIANO BRANCO FERREIRA (3) THIAGO DE JESUS FONTOURA
Lages, 17 de agosto de 2022. Hora: 14:36:26
Em testemunho da verdade

Representante Notarial - FABIANO BRANCO FERREIRA
Selo Digital de Fiscalização - Selo Normal: GOF88874-GWL0, GOF88875-TSV8, GOF88876-DWGY, GOF88877-UEYO
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br

TABELIONATO LAGES - SC