MENFIS IMOBILIÁRIA LTDA

Administradora de Imóveis/Condomínios
CNPJ: 83.162.057/0001-14

REGISTRO: 2225

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: **José Salvio Rodrigues**, brasileiro, casado, inscrito pelo RG 4.926.522 e pelo CPF 429.631.509-97, residente e domiciliado na cidade de Urubici-SC, neste ato representado pela **MENFIS IMOBILIÁRIA LTDA** inscrita no CNPJ 83.162.057/0001-14 representada pelo **Sr. Nilceu José de Matos**, inscrito no CPF 436.479.529-15; CRECI- 7116-F, residente e domiciliado em Lages-SC. Para agir em poder em conjunto ou separadamente, doravante designado(a) neste instrumento abreviadamente O(A) LOCADOR(A), e de outra parte.

LOCATÁRIO: Dilene Bruns Prado, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita pelo RG 1923220 e pelo CPF 461.580.069-04, a qual assina solidariamente neste ato, daqui em diante designado neste instrumento abreviadamente **O(A) LOCATÁRIO(A),**

LOCATÁRIO II: Beatriz Bruns Prado, brasileira, solteira, estudante, inscrita pelo RG 6896932 e pelo CPF 094.006.679-30, a qual assina solidariamente neste ato, daqui em diante designado neste instrumento abreviadamente **O(A) LOCATÁRIO(A),**

LOCATÁRIO: Maria Eduarda Pacheco Jecks, brasileira, solteira, estudante, inscrita pelo RG 7200692 e pelo CPF 106.440.949-07, a qual assina solidariamente neste ato, daqui em diante designado neste instrumento abreviadamente **O(A) LOCATÁRIO(A),**

IMÓVEL: Declaram pelo presente instrumento e na melhor forma da lei, ter justo e contratado entre si a locação de um **APARTAMENTO**, sito à **Rua: Eclair Xavier Da Cruz, 35, Ed. San Marcos - Apto 31 no Bairro: Conta Dinheiro em Lages/SC**, mediante as cláusulas e condições seguintes. **(A vistoria em anexo, assinada pelo(a) locatário(a), faz parte integrante deste contrato).**

FIADOR/GARANTIA: Ana Paula Pacheco Jecks, brasileira, sócia proprietária, inscrita pelo RG 54446929 e pelo CPF 131.962.828-13, Casada com **Marcel Eduardo Jecks**, inscrito pelo RG 6508907 e pelo CPF 126.461.348-27, residentes e domiciliados sito à Estrada Haroldo Soares Glavan, 1950, Cacupé em Florianópolis-SC, os quais assinam solidariamente neste ato, na sua totalidade deste contrato, daqui em diante designado neste instrumento abreviadamente O(A) FIADOR, dando como garantia o bem imóvel inscrito na matrícula: **36889.**

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: **O prazo de locação é de 30 (trinta) meses** tendo início em **02/06/2023 COM O TÉRMINO EM 01/12/2025,** cessando de pleno direito neste último dia independente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) Locatário(a) a desocupar o imóvel locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento, conforme laudo de vistoria em anexo.

Parágrafo primeiro: Se findo o prazo previsto na cláusula primeira supra, não houver oposição do(a) Locador(a), ou ação de despejo por não convir a Locação, a mesma fica prorrogada por prazo indeterminado, **sendo que após 12 meses ambas as partes ficarão isentas de pagamento de multa, desde que comunicado tanto pelo inquilino como pelo proprietário com 30 dias de antecedência,** ficando o aluguel de pleno direito reajustado de acordo com a cláusula segunda, sobre o aluguel vigente no período anterior, conforme o artigo 574 do Código Civil em vigor.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor do aluguel é de **R$1.333,35 (UM MIL, TREZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)** reajustados de acordo com a variação do IGPM. **Caso ocorra a extinção do índice, o mesmo será substituído por um novo indexador, que ficará a critério do locador, o qual se tornará efetivo neste contrato com reajuste conforme a inflação** a cada 12 meses. **Ao Locatário será concedido um desconto de 10% (Dez por cento) sobre o valor do aluguel sempre que pagar até a data do vencimento especificada no Boleto Bancário, todo dia 5 (cinco)**, em moeda corrente nacional, diretamente ao procurador ou onde este indicar, independente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de taxa de cobrança e ação de despejo por falta de pagamento**.**

Parágrafo primeiro: A locação não iniciada no primeiro dia do mês ficará sujeita ao acerto dos dias decorridos até o final do mês, observados os prazos previstos na cláusula primeira.

Parágrafo segundo: O pagamento do aluguel após o vencimento incorrerá na multa de 2%, e após 30 dias vencerá juros de 1% ao mês e correção monetária de acordo com a legislação em vigor, e automaticamente perdendo o desconto.

Parágrafo terceiro: Caso o pagamento seja efetuado em cheque, emitido pelo(a) Locatário(a) ou terceiros, e o mesmo for devolvido por culpa do emitente, as multas referidas neste contrato serão automaticamente debitadas na conta do locatário(a) e cobradas junto no pagamento do aluguel mês subsequente.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA: **Correrá por conta da Imobiliária providenciar o seguro imediato do imóvel contra: incêndio, raio, explosão, vendaval, danos elétricos, (cujo valor poderá variar no curso da locação), e efetuar o pagamento fazendo assim a cobrança juntamente com o aluguel do Locatário; Caso o inquilino queira contratar o seguro de sua preferência, o mesmo deverá consultar os valores com a imobiliária e apresentar a apólice na imobiliária no momento da entrega das chaves, sob pena de sua responsabilidade.**

Parágrafo único: O prêmio de seguro previsto na cláusula anterior, será devido independentemente da responsabilidade do(a) Locatário(a) de pagar àquele correspondente ao seguro feito pela administração do condomínio.

CLÁUSULA QUARTA: Além do aluguel e juntamente com ele, o(a) Locatário(a) pagará também mensalmente, no mesmo local ou onde for indicado pelo Locador(a) despesas normais de condomínio, água, luz, esgoto, taxa de lixo, correspondente ao tempo que durar a locação.

Parágrafo único: Será de responsabilidade do locatário a confecção de novas chaves ou troca de segredos. Podendo o Locatário utilizar as remanescentes sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA QUINTA: O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato, destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, destinação esta que não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e escrita autorização do(a) Locador(a).

CLÁUSULA SEXTA: O(A) Locatário(a) não poderá fazer no imóvel ora locado, ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento manifestado por escrito pelo(a) Locador(a), não tendo direito a qualquer retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo que necessárias e que no final da locação não convirem ao(a) Locador(a) permanecerem no imóvel ou suas dependências, deverá o(a) Locatário(a) removê-las a sua custa deixando o imóvel e suas dependências no mesmo estado em que se achavam antes da locação, com base no Artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo único: O(A) Locatário(a) obriga-se manter o imóvel, objeto deste contrato, sempre limpo durante a locação conforme o Artigo 569 do Código Civil; inclusive com o respectivo habite-se (quando destinar-se a uso comercial).

DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA: O referido imóvel não pode ser sublocado no todo ou em parte sob pena de rescisão de contrato e pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis vigentes na data da infração.

Parágrafo único: A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste instrumento, ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) Locatário(a) deixar de usá-lo, caracterizará grave infração que acarretará a rescisão contratual.

OBRIGAÇÕES DA RESCISÃO DE CONTRATO

CLÁUSULA OITAVA: O(A) Locatário(a) declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios, em boas condições de ser habitado em toda a sua extensão, conforme vistoria inicial.

Parágrafo primeiro: É de obrigação do locatário apresentar junto à imobiliária o aviso prévio por escrito da sua provável data de desocupação do imóvel com no mínimo 30 dias de antecedência conforme lei do inquilinato, (quando o contrato estiver no prazo indeterminado ou após os 12 (doze) primeiros meses) caso contrário será cobrado 30 dias de aluguel.

CLÁUSULA NONA: Na rescisão, o imóvel, suas dependências e utensílios próprios serão restituídos nas mesmas condições recebidas conforme cláusula oitava, caso contrário, o aluguel continuará a correr, até que o(a) Locatário(a) cumpra todas as exigências, de apresentar ao(a) Locador(a) os comprovantes de pagamento de taxa de água, esgoto, luz, taxa de lixo, bem como de qualquer outro encargo de sua responsabilidade.

Parágrafo primeiro: Correndo por sua conta todos os reparos referentes a manutenção do imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive aqueles reparos que se fizerem necessários na rede de água, esgoto e pintura do imóvel, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis decretos ou regulamentos.

Parágrafo segundo: Caso os reparos exigidos pelo locador(a) (conforme vistoria em anexo), não sejam executados no prazo de 10 (dez) dias da rescisão, o(a) Locatário(a) ou seus fiadores e

principais pagadores, obrigam-se a depositar diretamente aos procuradores, ou onde estes indicarem o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo administrador. Não sendo executados os reparos nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o(a) Locador(a) ou a Administradora se assim o desejar, mandar executar os reparos. Ficam desde já autorizados pelo(a) Locatário(a) e seus fiadores e principais pagadores, os quais reconhecem como idôneo o orçamento obtido pelo Administrador e de cujo valor total se declaram devedores, autorizando por conseguinte, a sua cobrança mediante execução judicial.

Parágrafo terceiro: Ocorrendo a hipótese prevista no presente contrato, muito embora a obrigação do(a) Locatário(a) de continuar pagando os aluguéis e acessórios, não terá o direito de voltar a ocupar o imóvel cujas chaves foram entregues. Se assim o fizer, poderá contra ele(a) ser movida ação de reintegração de posse, com a expedição da liminar sujeitando-se as perdas e danos que se apurarem, das responsabilidade e obrigações assumidas neste contrato.

Parágrafo quarto: No encerramento do contrato de locação ao entregar as chaves do imóvel, será cobrado os dias de manutenção e vistoria, que se fizer necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA: Na falta do cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato, sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel; na data da infração em benefício da parte prejudicada, sem o prejuízo da responsabilidade das obrigações assumidas neste contrato e dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa e custas processuais.

Parágrafo primeiro: Se por qualquer motivo, ocorrer a desocupação do imóvel antes do prazo de 12 meses, será aplicada a multa da seguinte maneira: **valor do aluguel, vezes 03 (três), dividido pelo prazo do contrato (12 meses), vezes os meses faltantes para o término do contrato, (12 meses), chegando assim, ao valor final da multa.**

Parágrafo segundo: Os honorários advocatícios fixados nesta cláusula serão devidos inclusive nas ações de despejo que eventualmente sejam movidas contra o(a) Locatário(a) por falta de pagamento de aluguéis e/ou outros encargos.

Parágrafo terceiro: A rescisão contratual se dará mediante distrato de locação, assinado por ambas das partes.

OUTRAS DISPOSIÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Caracterizará grave infração contratual podendo o(a) Locador(a) dar como rescindido de pleno direito, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato sem que assista ao(a) Locatário(a) direito a qualquer indenização:
A) Se o(a) Locatário(a) não pagar pontualmente quaisquer das prestações mensais do aluguel ou faltar ao cumprimento de qualquer obrigação assumida;
B) Se ocorrer incêndio no imóvel, independentemente de culpa, dolo, caso fortuito ou de força maior;
C) Se o(a) Locatário(a) usar o objeto deste contrato para fim diverso daquele para o qual foi locado;
D) Se o(a) Locatário(a) deixar de observar quaisquer exigências do regulamento interno do edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: É vedado ao locatário(a) sem prévio consentimento por escrito do(a) Locador(a), colocar placas, bandeiras, cartazes, ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado nas partes externas do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O(A) Locador(a) não responderá em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) Locatário(a) em razão do derramamento de líquidos (água de rompimento de encanamento, de chuva, de despejo de torneiras etc.), incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O(A) Locatário(a) não terá direito a reter o pagamento do aluguel ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Não poderá o(a) Locatário(a) recusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, taxas, despesas de condomínio ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) Locador(a) para com o(a) Locatário(a) quando não manifestados por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações assumidas neste instrumento.

DOS FIADORES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao(a) Locatário(a) por força da lei e do presente instrumento, e até a desocupação e entrega do imóvel nas condições previstas, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação em decorrência da aplicação de índices autorizados por lei, em virtude de cláusulas contratuais ou de reajustamentos autorizados por escrito pelo(a) Fiador(a), renunciando aos benefícios do Artigo 827 do Código Civil.

Parágrafo primeiro: Os fiadores e principais pagadores comprometem-se a cumprir suas obrigações no período contratual, conforme cláusula primeira. Quando o contrato se tornar por período indeterminado, deve-se seguir conforme o Artigo 835 do Código Civil.

Parágrafo segundo: Em se tratando de fiadores casados, a assinatura do cônjuge dá-se por imposição legal, mais principalmente ainda para caracterizar ter sido a fiança prestada pelo casal em conjunto e solidariamente, daí porque o falecimento de um deles não exime a responsabilidade contratual do cônjuge sobrevivente.

Parágrafo terceiro: Em caso de morte, falência ou insolvência, ou dissolução da sociedade conjugal, de qualquer um dos fiadores, o(a) Locatário(a) obriga-se dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do evento, em carta escrita, a apresentar substituto idôneo a juízo do(a) Locador(a).

Parágrafo quarto: Fica expressamente convencionado que a morte do(a) Locatário(a) não exonerará os fiadores, continuando sua responsabilidade até a desocupação do imóvel e entrega nas condições previstas.

Parágrafo quinto: A não propositura da ação de despejo, imediatamente após o vencimento do aluguel não pago pelo (a) locatário (a) não caracterizará a moratória prevista no artigo 838, inciso I, do Código Civil.

Parágrafo sexto: Nos termos aditivos futuros, firmados entre Locador (a) e Locatário (a), o fiador assume todas as alterações não havendo necessidade de sua anuência.

Parágrafo sétimo: As obrigações ora assumidas pelo(s) Fiador (es) estendem-se por todo o período em que o (a) Locatário (a) permanecer no imóvel locado (Art. 39 da Lei 8.245/91), quer em virtude de prorrogação ou recusa de devolução por parte do(a) locatário(a) inclusive pelos reajustes do aluguel, majorados amigavelmente ou por força da lei, mesmo que o (os) fiador (es) não tenha(m) tomado ciência do reajuste.

Parágrafo oitavo: Vencido o prazo contratual e se o(a) locatário(a) permanecer no imóvel, o aluguel será corrigido de imediato na forma pactuada (CLÁUSULA SEGUNDA), onde efetivamente persistirá a responsabilidade integral do(s) fiador(es) enquanto o (a) inquilino não proceder a devolução das chaves (Art. 39 da Lei 8.245/91).

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA: O (a) Locatário (a) outorga pelo presente instrumento, aos seus fiadores acima qualificados, amplos e especiais poderes para receberem, em conjunto ou

separadamente, independente da ordem de nomeação , quaisquer citações, inclusive iniciais notificações, intimações de ordem judicial e extrajudicial, decorrente de quaisquer ações oriundas do presente contrato de locação, podendo inclusive celebrar acordos e alterar cláusulas contratuais.

Parágrafo único: A citação das partes pode ser procedida de acordo com o Artigo 58, inciso IV, da Lei nº 8.245 de 18/10/91.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Para as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da cidade sede do imóvel, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, seja qual for seu futuro domicílio.

Lages/SC, 26 de Maio de 2023.

_____

José Salvio Rodrigues
P/P: Nilceu José de Matos
LOCADOR(A)

_____ _____

Dilene Bruns Prado
Locatário

Beatriz Bruns Prado
Locatário II

_____

Maria Eduarda Pacheco Jecks
Locatário III

_____ _____

Ana Paula Pacheco Jecks
Fiador

Marcel Eduardo Jecks
Cônjuge Fiador

Testemunhas:

_____ _____

Rose Mara Souza Matos
CPF: 446.507.369-00

Camila Furtado
CPF: 086.077.919-07

ANEXO 04

DECLARAÇÃO DE DIVISÃO DE ALUGUEL

(Declaração exclusiva para candidato que divide aluguel)

Eu, Maria Eduarda Pacheco Jacks,
portador da carteira de identidade nº 7.200.692, e CPF nº 106440 949 07,
acadêmico(a) regularmente matriculado(a) no curso de Medicina Veterinária 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 R. Eclair Xavier da cruz, conta dinheiro, Lages, SC, nº 35, sendo que o valor total do aluguel é de R$ 1333,35 (legível) e que o valor mensal que cabe a mim contribuir é de R$ 666,675 (legível). **Anexar cópia do contrato de aluguel.**

Nome e assinatura dos demais moradores:

1. Nome Completo (legível): Beatriz Bruns Prado.
Assinatura e telefone: Beatriz B. Prado. (47) 99750-1520.
2. Nome Completo (legível): _____.
Assinatura e telefone:
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.

Data: 18 / 03 / 2025 Maria Eduarda
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".