

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORE(S):

MARIA HELENA GEVAERD FERNANDES, brasileira, casada, do lar, inscrito(a) no CPF/MF sob o número 558.895.149-20, residente e domiciliado em FLORIANÓPOLIS/SC.

Representado por seu bastante procurador, BROGNOLI IMÓVEIS LTDA, empresa privada inscrita no C.N.P.J. sob número 83.895.516/0001-79, no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 029J, e na Junta Comercial de Santa Catarina sob o número 44.443, com sede na rua José Cândido da Silva número 30, Bairro Estreito na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina.

LOCATÁRIO(S):

ASSIS FERNANDO GENEROSO, brasileiro, casado, policial rodoviário federal, inscrito(a) no CPF/MF sob o número 866.903.709-25, residente e domiciliado na Rua TRANQUILO PIZZETTI, 951, JARDIM SILVANA, IÇARA/SC.

GARANTIA: Isenção de garantia.

OBJETO: Rua DOUGLAS SEABRA LEVIER, 163, apartamento, 207, Bloco F, Box de garagem 05 e 06, tipo de vaga GARAGEM, Edf. JARDIM TRINDADE, Serrinha, FLORIANÓPOLIS/SC.

AUTORIZAÇÃO: Acordam as partes que, tanto o locatário como o locador, este último representado por seu procurador **BROGNOLI IMÓVEIS LTDA.**, poderá comparecer a CELESC e CASAN munido dos documentos necessários para efetuar a transferência da titularidade no caso da CELESC e usuário na CASAN, passando as faturas de consumo de energia e água para o nome do LOCATÁRIO.

Parágrafo único. Tendo havido a transferência da titularidade/usuário para o locatário do imóvel, fica este, desde já ciente que o locador e a administradora não serão responsáveis por quaisquer consequências de tal fato, principalmente no que se refere à permanência do nome deste locatário como titular/usuário das faturas após a rescisão do contrato de locação.

CONTRATO

CLÁUSULA I - O locador dá em locação ao locatário o imóvel anteriormente descrito pelo prazo de **30 meses, INICIANDO DIA 09/03/2022 E TERMINANDO DIA 08/09/2024**.

Parágrafo Único: Findo o prazo ajustado, sem oposição dos contratantes, a presente locação estará automaticamente prorrogada por prazo indeterminado, mantidas todas as cláusulas e condições deste contrato, inclusive no que se refere à garantia locatícia.

CLÁUSULA II - O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a **Residência de Assis Fernando Generoso, inscrito no CPF 866.903.709-25**, sendo que o locatário não poderá, sob pena de despejo, ceder, transferir, locar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do locador.

CLÁUSULA III - Sendo o imóvel locado unidade em condomínio, obriga-se também o locatário ao cumprimento da convenção e do respectivo regulamento interno.

PAGAMENTO

DS

LT

DS
VM

DS
MP

CLÁUSULA IV - O preço do aluguel mensal é de R\$ **2.100,00(DOIS MIL E CEM REAIS)**, com vencimento **no dia 7 do mês vigente, isto é, de forma antecipada** e será pago através de boleto bancário.

Parágrafo primeiro - O não recebimento do boleto para pagamento do aluguel, até o dia vinte cinco (25) de cada mês vincendo, obrigará o locatário a resgatar a segunda via através do site www.brognoli.com.br, respeitando a data de vencimento contratualmente prevista.

Parágrafo segundo - Eventuais pagamentos em dinheiro ou depósitos bancários, somente terão validade como prova de quitação total da respectiva dívida, se os comprovantes de depósito estiverem acompanhados da carta de liberação das obrigações, sendo que o pagamento de uma mensalidade não importa presunção de quitação das vencidas anteriormente.

Parágrafo terceiro - Se a locação iniciar entre os dias 1 e 20 do mês, o LOCATÁRIO deverá pagar o aluguel proporcional do primeiro mês em até 5 (cinco) dias da assinatura deste contrato. Se a locação iniciar a partir do 21 dia do mês, o locatário deverá pagar o aluguel proporcional do primeiro mês até o dia 7 do mês seguinte, juntamente com o aluguel referente ao segundo mês em curso.

CLÁUSULA V - Fica estabelecido que, se o aluguel for pago após o vencimento ficará sujeito ao acréscimo da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do aluguel e encargos da locação, juros de mora à razão de 1% ao mês, correção monetária ocorrida no período (correção monetária pro-rata-die), bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito.

Parágrafo Único: O locatário declara ter conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significará nem representará quitação de outras obrigações estipuladas neste instrumento, não cobradas, por quaisquer circunstâncias, nas épocas próprias.

CLÁUSULA VI - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado constitui o locatário em mora, e autoriza o locador a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

CLÁUSULA VII - O recebimento do aluguel em atraso não gera qualquer direito quanto à modificação do prazo de pagamento, constituindo mera tolerância da parte do locador em exercer seu direito

CLÁUSULA VIII - O aluguel mensal, previsto na cláusula IV, será reajustado anualmente, de forma automática, pelo **IPCA (ÍNDICE PREÇO AO CONSUMIDOR AMPLO/IBGE)**, ou ainda por outro índice que vier a ser determinado por lei.

Parágrafo Único: Se, em virtude de lei, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade diferente da prevista à época da celebração do contrato, acordam as partes que a correção passe automaticamente a ser feita de acordo com alteração da lei, independentemente de qualquer autorização dos contratantes.

CLÁUSULA IX - Além do aluguel mensal, o locatário pagará todos os prêmios de seguro contra incêndio, tributos, impostos e taxas, tais como água, esgoto, condomínio, luz, IPTU, taxa de marinha, tarifa de coleta de lixo e quaisquer outros encargos e acessórios que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, em conformidade com o previsto na legislação.

Parágrafo Primeiro: O seguro contra incêndio será contratado pelo locador, uma vez que este será o beneficiário da apólice contratada.

Parágrafo Segundo: Com relação à responsabilidade pelo pagamento da energia elétrica, independentemente de quem conste como titular das referidas faturas, é o consumidor, ou seja, o locatário. O novo locatário tem ciência que caso não ocorra à troca de titularidade para o seu nome, poderá ocorrer o cancelamento do fornecimento de energia elétrica pelo proprietário do imóvel ou pelo antigo consumidor/titular.

CLÁUSULA X - Caso o locatário opte pelo pagamento do IPTU em cota única, este deverá comunicar à ADMINISTRADORA sobre sua intenção até o dia 30 de novembro do ano anterior, para que seja providenciada a inclusão do valor do referido tributo no boleto do aluguel mensal.

Parágrafo Único – Se porventura o locatário efetuar o pagamento do IPTU diretamente à Prefeitura, de forma diversa do estipulado neste contrato, ficará responsável em solicitar o ressarcimento da referida importância junto ao órgão competente.

CLÁUSULA XI -RATEIOS EXTRAORDINÁRIOS - No caso do locatário vir a pagar valores

DS


DS
LT

DS
VM

DS
NP

referentes aos rateios extraordinários, estes lhe serão restituídos, através de descontos nos boletos dos alugueres nos meses subsequentes, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados, mediante apresentação do boleto de condomínio e o comprovante de pagamento, os quais deverão ser entregues para a imobiliária pelo portal, na área de cliente.

Parágrafo Primeiro: Para a efetivação do desconto anteriormente previsto, deverá o locatário encaminhar os documentos exigidos no parágrafo anterior desta cláusula, até o dia 13 de cada mês por meio do portal, na área de cliente.

Parágrafo Segundo: Pedidos retroativos e ou acumulados podem ser realizados, mas serão analisados caso a caso, a fim de serem autorizados pelo locador e, programadas as restituições. Reiteramos a importância das solicitações mensais, evitando maiores transtornos.

CONSERVAÇÃO E VISTORIA

CLÁUSULA XII - Declara o locatário ter recebido via e-mail, juntamente com o presente contrato de locação, o termo de vistoria do imóvel, assinado pelas partes, detalhando seu estado de conservação, dando validade ao documento eletrônico recebido, tendo o mesmo plena forma probatória para constituir direitos e obrigações, servindo o presente documento como recibo. A vistoria inicial também estará disponível no site www.brognoli.com.br, utilizando login e senha disponibilizados.

Parágrafo primeiro: É responsabilidade do locatário conferir a vistoria inicial no momento do ingresso no imóvel, comunicando a existência de qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria ora referido 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, o qual servirá como base para a elaboração da vistoria final.

Parágrafo segundo: Quaisquer divergências encontradas serão enviadas acessando o QR code ou link que é informado no final da vistoria .

Parágrafo terceiro: Assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria recebido, o qual servirá como base para a elaboração da vistoria final. Caberá, contudo, à administradora aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

Parágrafo quarto: Declara ainda o locatário que autorizou o envio do contrato de locação e da vistoria inicial via e-mail, no endereço eletrônico: assisg20@gmail.com, documentos estes que deverão ser por ele impressos e devidamente assinados por todos os contratantes inclusive fiadores, com respectivo reconhecimento de firma, salvo se firmado de forma eletrônica, por meio da plataforma eletrônica.

CLÁUSULA XIII - Sempre que na vistoria inicial do imóvel objeto do presente contrato locativo contiver a informação que o imóvel locado não está com o 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 o locador e a administradora de qualquer responsabilidade por tal fato.

Parágrafo Único - A falta de energia elétrica, poderá impossibilitar a conferência, pelo vistoriador inicial, do funcionamento de tomadas, lâmpadas e ou aparelhos eletrodomésticos. Neste sentido, a vistoria inicial apresentará descrição dos referidos itens como " funcionando", cabendo ao locatário a apresentação de divergências, no prazo de até 48 horas para, caso constate algum problema nos itens que dependam do fornecimento de energia, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com os termos de vistoria firmado.

CLÁUSULA XIV - O locatário obriga-se a zelar e efetuar todas as obras de manutenção e conservação que o imóvel venha a necessitar.

Parágrafo Único: A manutenção e conservação informada no caput anterior, serão seguidas conforme as regras dos artigos 22 e 23 da Lei 8245/91, Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA XV - O locatário não poderá fazer no imóvel, sem o devido consentimento prévio e escrito do locador, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar retenção por benfeitorias que porventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, às quais ficarão pertencendo ao locador, podendo este mandar

DS


DS
LT

DS
VM

DS
NP

tirá-las a expensas do locatário, se assim lhe convier.

CLÁUSULA XVI - Finda a locação, obriga-se a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, procedendo-se a vistoria com base no termo assinado pelas partes contratantes quando da entrega das chaves.

CLÁUSULA XVII - É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente, mediante agendamento prévio com o locatário.

DOS TERCEIROS

CLÁUSULA XVIII - O locatário obriga-se a levar ao conhecimento do locador, sob pena de responder pelos danos, na forma da Lei, qualquer aviso ou intimação das autoridades, bem como qualquer fato que diga respeito ao imóvel locado.

VENDA

CLÁUSULA XIX - O locatário se obriga, caso o imóvel venha a ser posto à venda e ele não faça uso do seu direito de preferência, a facilitar a mostra do imóvel a prováveis compradores, desde que acompanhados de corretores da Brognoli Imóveis Ltda., devidamente credenciados.

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

CLÁUSULA XX - Finda a locação, obriga-se o locatário a agendar com antecedência a vistoria final, quando serão apuradas e atestadas as condições do imóvel locado, sendo obrigação do locatário restituir o imóvel nas mesmas condições em que tenha recebido.

Parágrafo Primeiro - A vistoria final será realizada pela administradora, locatário e ou fiador. Se estes entretanto não comparecerem, ou se recusarem a assinar a presente vistoria, a administradora far-se-á acompanhar de duas testemunhas que atestarão em lugar dos mesmos.

CLÁUSULA XXI - No ato de entrega das chaves, o locatário liquidará os aluguéis e encargos locatícios até aquela data e apresentará, devidamente quitados, os talões correspondentes às contas finais de água e energia elétrica e depositará, mediante recibo, importância correspondente ao respectivo consumo dos dias que excederem ao último talão, calculada a base do consumo dos meses anteriores, apresentando também declaração de quitação condominial fornecida pelo síndico do edifício e ou administradora do condomínio.

CLÁUSULA XXII - CLÁUSULA DE PINTURA: Sempre que na vistoria inicial, do imóvel objeto do presente contrato, contiver descrição de pintura nova, obriga-se o locatário a pintar as mesmas dependências e seus acessórios, nas mesmas cores e materiais, nos termos da vistoria, independentemente de estarem ou não danificados.

CLÁUSULA XXIII - Em caso de rescisão antecipada, o locatário ficará obrigado ao pagamento de multa estipulada no valor de três meses de aluguel vigentes na data da rescisão, que será paga proporcionalmente ao prazo contratual previsto na cláusula I deste contrato.

CLÁUSULA XXIV - O locatário poderá desocupar o imóvel, após o cumprimento dos **12** primeiros meses de locação, sem o pagamento de multa rescisória, desde que não tenha infringido qualquer cláusula deste contrato e mediante aviso prévio e por escrito de 30 (trinta) dias.

Parágrafo primeiro - Na falta de aviso prévio, ficará obrigado ao pagamento de quantia correspondente à 30 (trinta) dias de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão.

Parágrafo segundo - Na falta de cumprimento do período de **12** meses de locação, pagará multa proporcional entre o tempo decorrido e ao tempo restante do contrato, considerando como quantia base e máxima da multa o valor de três meses de aluguel vigente na data da rescisão.

ENCERRAMENTO

CLÁUSULA XXV - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, e se assim convier à parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo devida a multa

DS


DS
LT

DS
VM

DS
NP

de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração.

Clausula Especial I - O locatário declara e reconhece ter optado pela assinatura eletrônica do presente contrato locativo, dando validade aos documentos eletrônicos, tendo o mesmo plena forma probatória para constituir direitos e obrigações.

Cláusula Especial II - Caso, a apresentação de contrato físico, seja do interesse das partes e ou exigência de terceiros (CELESC, CASAN e outros), o locatário deverá solicitar à Brognoli Imóveis, na condição de intermediadora desta locação, a elaboração do documento físico, sendo que tal documento, de maneira alguma, afetará ou prejudicará as disposições contidas neste contrato.

Parágrafo único – Após a devida solicitação do locatário, o contrato será encaminhado via e-mail, no endereço eletrônico por ele indicado, documento este que deverá ser impresso pelo locatário e devidamente assinados por todos os contratantes, com respectivo reconhecimento de firma.

Cláusula Especial III - Fica autorizada a cobrança do valor de R\$ 13,33 (treze reais e trinta e três centavos) que serão incluídos no primeiro boleto de aluguel referente ao serviço de assinatura eletrônica, valor este que será repassado na sua integralidade à empresa BROGNOLI IMÓVEIS LTDA.

Parágrafo único - Fica acordado também que foram apresentadas formas alternativas de assinatura, inclusive impressão e reconhecimento de firma, sendo a forma de assinatura digital escolhida pelo locatário.**Cláusula Especial:** Neste ato, o Locatário declara seu consentimento expresso com a possibilidade de o Locador ceder crédito/direito, em decorrência do contrato de Locação, a terceiros que poderão cobrar, em seu nome próprio, os valores devidos pelo Locatário.

Parágrafo Primeiro: Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo (s) Locatário(s) após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo (s) Locador(es) ou por terceiros. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas ao locatário, via e-mail.**CLÁUSULA ESPECIAL** - O locador concederá ao locatário isenção de 7 dias no pagamento do aluguel e de todos os encargos. Decorrida esta periodicidade o locatário pagará o aluguel integral e todos os encargos previstos neste instrumento.

Parágrafo Único: A isenção anteriormente citada em nada altera a data de reajuste do aluguel, que permanecerá com base na data do contrato e não do início do pagamento do mesmo.

#

DS


DS
LT

DS
VM

DS
NP

Fica convencionado o Foro de localização do imóvel, para dirimir todas as questões decorrentes do presente contrato.

E, por estarem certos e ajustados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Florianópolis/SC, 09 de Março de 2022

DocuSigned by:

Lara Trajano Evaldt

412C7045E4E94B7...

Brognoli Imóveis Ltda.
Procurador

DocuSigned by:



E440B3BCD8D44AF...

—
Locatário(a)
ASSIS FERNANDO
GENEROSO

DocuSigned by:

Victória Melo

3144E0331569461

Testemunha

DocuSigned by:

Nadine Pilar

372B62AF61F147B...

Testemunha



CÓDIGO DO IMÓVEL - 006102