

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

LOCADOR: Fillipp Neubauer, brasileiro, agente administrativo, solteiro, CPF 07822435922, Carteira de Identidade/RG 5135227, residente e domiciliado na Rua Walfrido de Lima, 36, Bohmerwald, Joinville/SC, Fone: (47) 984787992, capaz.

LOCATÁRIO: Selma Cristina de França, brasileira, auxiliar administrativa, solteira, CPF 02056601931, Identidade/RG 36038288, residente e domiciliado na: Rua Maria Rita de Jesus Lino, 20 - CX 01, Itinga - Araquari/SC Fone: (47) 999068682, capaz.

OBJETO: O IMÓVEL situa-se na Rua Santa Catarina, 3180 Bloco 4 apartamento 201 - Santa Catarina, Joinville/Santa Catarina - SC CEP. 89233-000.

CLÁUSULA PRIMEIRA - O prazo do presente contrato é de 12 (doze) meses, a iniciar-se em 08/06/2023 e término previsto para 08/06/2024. Findo dito prazo, o Locatário obriga-se a restituir o imóvel objeto da presente locação, completamente livre e desimpedido de pessoas e coisas e em perfeito estado de conservação e funcionamento. Conforme condições descritas no laudo de vistoria do imóvel, que compõe este contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ocorrendo a hipótese do Locatário não desocupar o imóvel no prazo aqui ajustado, este será automaticamente renovado por igual período, 1 (um) ano. Podendo o mesmo ser rescindido por qualquer uma das partes mediante notificação escrita e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Caso o Locador queira retomar a posse do referido imóvel, ao final do prazo aqui ajustado, havendo resistência do Locatário, este, desde já fica ciente que sofrerá os efeitos da respectiva ação de despejo, conforme previsto na Lei do Inquilinato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A renovação do presente contrato, será automática e por igual período 1 (um) ano. Caso as partes manifestem vontade de encerramento, esta deve ocorrer 30 dias antes do seu término, conforme descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal completo é de R\$1262,00 (mil duzentos e sessenta e dois reais). Sendo composto pelo valor do condomínio R\$312 (trezentos e doze reais), incluso o consumo de água. E o aluguel no valor de R\$950 (novecentos e cinquenta reais), sendo que este já inclui o IPTU e a Tarifa de Coleta de Lixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além do aluguel acima, pagará ainda o Locatário o consumo de gás juntamente com o valor do aluguel, conforme consumo. Disponível mensalmente, para conferência, na guia de pagamento do condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Correrão por conta do Locatário, a partir da presente data, todas as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, que deverá obrigatoriamente ser transferida para o nome do locatário. Dirigindo-se à CELESC (Companhia de Energia Elétrica de Santa Catarina).

PARÁGRAFO TERCEIRO: O primeiro aluguel será de 1 (um) aluguel R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais) pago antecipadamente. E uma caução de R\$1200, que, poderá ser devolvido como abatimento no valor do último aluguel e/ou em dinheiro, **se, e somente se**, todas as cláusulas do presente contrato forem cumpridas, do contrário o valor não será devolvido. Caso os gastos com reparos, limpeza, pintura e outros que venham ocorrer não sejam cobertos pelo caução, o Locatário deverá pagar pelos demais gastos.

PARÁGRAFO QUARTO: O valor cobrado pelo condomínio será reajustado conforme o que for acordado em assembleia. Sendo este apenas repassado ao Locatário.

CLÁUSULA TERCEIRA: O reajustamento dos aluguéis ocorrerá anualmente, sempre na renovação do contrato, tomando-se por base a variação do IGPM-FGV do período. Ocorrendo a hipótese de as autoridades governamentais adotarem ou permitirem uma periodicidade inferior, bem como a utilização de outro índice que não o IGPM, as partes, desde já, adotam o menor prazo de periodicidade permitido e o índice que melhor reflita a desvalorização da moeda, dentre o INPC ou outro que a substitua, para correção das obrigações aqui estipuladas.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel e encargos deverão ser pagos até o **dia 10 de cada mês**, sob pena de multa moratória de 10%, além da correção monetária pelo índice contratual vigente, inclusive pro-rata, e juros de 1% ao mês. Ocorrendo intervenção de advogado para cobrança dos aluguéis, além dos acréscimos acima, irá pagar custas processuais e honorários advocatícios, no valor de 10% (dez por cento) em cobrança amigável e 20% (vinte por cento) em cobrança judicial, ao Locador.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, ficará o Locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato em razão de sua rescisão automática, não gerando ao Locatário qualquer direito a indenização ou vantagem, cabendo ao expropriado (Locador) receber o crédito proveniente de sua indenização, ressalvada ao Locatário tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura tiver direito a título de ressarcimento de perdas e danos.

CLÁUSULA SEXTA: No caso de incêndio total ou parcial para o qual não tenha concorrido o Locatário, e que impeça a utilização do imóvel, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem indenização de parte a parte.

CLÁUSULA SÉTIMA: O imóvel ora locado destina-se a finals residenciais, não podendo dele ser desviado, sob qualquer pretexto, sob pena de incorrer em infração contratual e, consequentemente, tornar-se rescindida esta avença, sendo vedada a sublocação, cessão ou transferência do presente contrato, sob qualquer título ou pretexto, a não ser que haja concordância escrita do Locador a esse respeito.

CLÁUSULA OITAVA: Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e pela forma convencionada. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas importará na imediata rescisão do presente instrumento, também independente de notificações, avisos, quer judiciais ou extrajudiciais e sujeitará a parte infratora à multa, sem prejuízos de eventuais perdas e danos que porventura venham a ser apuradas, ficando desde já ajustado que todas as despesas, em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente.

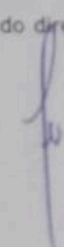
CLÁUSULA NONA: Na hipótese de o imóvel objeto do presente contrato ser desocupado antes do prazo contratual, será devido além do aluguel e encargos deste período, **multa correspondente a 4 (quatro) meses de aluguel completo** vigentes à época, que será cobrada proporcionalmente ao período de cumprimento deste contrato, conforme art. 4º da Lei do Inquilinato, isto é, na proporção de: 1/12. Exemplo: Aluguel fixado em R\$ 900,00, gerará multa de R\$ 3.600,00, a qual deverá ser dividida pelo prazo do contrato (ex. 12 meses) o que resultará no valor de R\$300,00, valor este que deverá ser multiplicado pelos meses restantes (ex. 4) = R\$1.200,00.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os 4 (quatro) meses de aluguéis mensais completo da multa refere-se ao conjunto do valor do condomínio mais o aluguel vigente à época.

CLÁUSULA DÉCIMA: Obriga-se o Locatário a entregar em mãos do Locador, todas as intimações ou avisos de ordem pública, federal, estadual ou municipal, relativas ao imóvel em questão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas) horas anteriormente aos respectivos vencimentos, e caso não o faça, assumirá de pleno direito, inteira responsabilidade pelo pagamento das multas e demais sanções decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O Locatário deverá cumprir as determinações advindas das normas e reuniões/assembleias de CONDOMÍNIO, sob pena de responder por multas e outras sanções, bem como arcar com a rescisão de pleno direito do presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Locatário pode participar das reuniões e assembleias tendo direito a voto em todas as questões, **exceto as patrimoniais e de investimentos**.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica ajustado entre as partes contratantes que o Locatário compromete-se a informar por escrito ao Locador qualquer ocorrência de danos de qualquer natureza ao imóvel: vazamentos, infiltração, quebra de vidros, curtos no sistema elétrico, etc., que possa danificar a propriedade locada, ou vizinhas, sob pena de ficar caracterizada infração contratual, ou de responder diretamente pelas sanções decorrentes à critério do Locador.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Qualquer tolerância do Locador na exigência das obrigações aqui contratadas não poderá ser entendida como renúncia ou novação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O Locatário responderá diretamente por qualquer dano ou prejuízo causado por ela, seus empregados, prepostos, contratados, parentes ou visitantes ao imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Todas as obras, benfeitorias, melhorias e alterações que o Locatário venha introduzir no imóvel, objeto da presente locação, **sem autorização escrita do locador**, sejam elas de que natureza for (necessárias, úteis e voluptuárias) ficarão incorporados ao referido imóvel, sem direito a indenização ou retenção de qualquer natureza, conforme previsto no art. 35 e 36 da Lei do Inquilinato (8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O Locatário declara que realizou minuciosa vistoria no imóvel, objeto da presente, especialmente no que tange às suas instalações elétricas e hidráulicas, bem como na sua estrutura física aparente, isto é: pintura das paredes e tetos, pisos, janelas, portas e demais acessórios, não tendo constatado nenhum vício aparente, razão pela qual o recebe neste ato sem ressalvas ou ponderações.

Parágrafo Primeiro: O Locatário deverá informar por escrito ao Locador qualquer avaria ou defeito constatado no referido imóvel, tão logo tome posse do mesmo, o que deverá ocorrer no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da assinatura do presente contrato, sob pena de não o fazendo seu silêncio ser interpretado como concordância tácita das condições descritas na presente cláusula, exceto eventuais defeitos ocultos.

Parágrafo Segundo: O Locatário obriga-se a manter tudo em perfeito estado de conservação às suas expensas, de forma restituir quando findo ou rescindido este contrato, de modo que possa ser imediatamente ocupado, sem que isto dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura. Fica esclarecido também que para efeito de dar cumprimento ao disposto acima, o Locatário responsabiliza-se em tomar pessoalmente, as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações do imóvel locado, ficando desobrigado o Locador de tomar qualquer providência neste sentido, devendo ser levado em consideração o estado de conservação do piso e das paredes, bem como as luminárias, conforme mencionado no **Termo de Vistoria**.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Na hipótese de o imóvel ser colocado à venda, será dado ao Locatário o direito de preferência na sua aquisição, com prazo de 30 (trinta) dias para exercê-lo, contado do recebimento da notificação que o Locador lhe fizer.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: A responsabilidade do FIADOR (**quando houver**) é extensiva às majorações dos impostos, taxas ou qualquer outro encargo locatício, e também aquelas decorrentes ao aluguel, que resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo do qual tenha anuído.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O Locatário por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, poderes para receber citações, notificações ou intimações, requerer purga de mora, receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência, de forma que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles abrangerá aos demais, independente de qualquer outra formalidade legal, ficando destarte, completo o quadro citatório, dando a presente cláusula caráter de mandato, conforme previsto no art. 653, do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Locatário expressamente autorizam o Locador, caso este tenha que praticar atos extrajudiciais ou judiciais, oriundos do presente contrato, a promover notificação ou citação, na sua pessoa ou de seus prepostos, através de todos os meios de comunicação hoje permitidos, desde que de forma inequívoca, inclusive por e-mail (correio eletrônico).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Na hipótese em que o usuário esteja sem energia elétrica em face de sua desconexão, o Locatário deverá imediatamente após a assinatura do presente contrato, se dirigir à CELESC (Companhia de Energia Elétrica de Santa Catarina) e se responsabilizar, de suas despesas, a religação da energia.

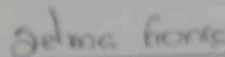
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O Locatário declara que tem ciência que a religação da energia não depende do esforço ou iniciativa do Locador ou de seu representante, pois caberá exclusiva à CELESC promover a realização do referido serviço, portanto poderá ocorrer atraso na execução da religação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para dirimir as dúvidas suscitadas pelo presente contrato, elegem os contratantes o foro da cidade de Joinville/SC, renunciando a qualquer outro que no momento tenha ou que de futuro possam ter.

Joinville/SC, 7 de junho de 2023.



Felipe Neubeuer
CPF: 07622435622
Locador



Selma Cristina de França
CPF: 02056601911
Locatário

Nome:

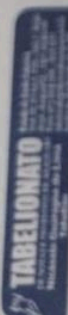
CPF:

Testemunha

Nome:

CPF:

Testemunha



Assentado com AUTÊNTICA(S) ASSINATURA(S) ATUAL INDICADA(S) N

FILIAL DE BRUNAUER



Doc. 01. 01/06/2023 7 de junho de 2023

Carla Eduardo Pereira Alves
Escritório - Cont. Rec. e Ad.

Em: R\$ 4,23 FRL: R\$ 0,00 ISS: R\$ 0,00 e R\$ 0,21

Seu digital do Tpo: Norma/DIGITAL/22-0921
Confira os dados do ato em <http://app.taf.jus.br>

