

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO DETERMINADO DE 12 MESES

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação residencial, que entre si fazem o **LOCATÁRIO: ADEMAR SCHLOGL**, CPF 791.257.519-72, RG 5.674.792 / SC, casado com IVETE DE ARAUJO SCHLOGL, nascido em 20/08/1970 em Campo Alegre / SC, residente na Estrada Quiriri, 4909, Pirabeiraba, Joinville/SC, e de outro lado como **LOCADOR: JOENI ROMÃO**, empresário, RG 1.586.469 SSP/SC, CPF 421.684.499-53, residente e domiciliado a Rua Carlos Oechsler, 151 Ilha da Figueira, nesta cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, mediante as Cláusulas e Condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O (a) Locatário (a) recebe, neste ato, o apartamento situado na **rua Tenente Antônio João, 2655, Cond Vanessa AP504B, Bom Retiro, Joinville/SC, CEP 89.219-720**, bem como um box de garagem número 504, objeto do presente Contrato em bom estado de conservação e limpeza, com todas as instalações em bom estado e funcionamento, obrigando-se assim, a restituí-lo, finda a locação, observando, inclusive, o Termo de Vistoria em anexo ou no verso, devidamente assinado, que vai juntamente com o Termo de Recebimento de Chaves, em anexo ou no verso, fazer parte integrante deste Contrato de Locação.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 12 meses, iniciando no dia **10 de Agosto de 2024 e terminando no dia 09 de Agosto de 2025**.

§ 1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§ 2º. Caso o LOCATÁRIO não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal convencionado é de **R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)** e deverá ser pago na conta corrente nº 15.194-2, agência 0417 da Caixa Econômica Federal (PIX CPF 421.684.499-53) em nome do LOCADOR a serem pagos pelo LOCATÁRIO até o dia 10 do mês corrente (**primeiro vencimento 10/09/2024 relativo período de 10/08/24 a 31/08/24**) servindo o recibo de depósito como comprovante de pagamento do aluguel e encargos decorrentes da locação;

§ 1º Será de responsabilidade do LOCATÁRIO os pagamentos de condomínio, água, esgoto, gás, luz, taxa de lixo, seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitidas por lei, bem como eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente;

§ 2º O pagamento de Chamadas de Capital aprovadas em Assembleia e lançado na fatura da Taxa de Condomínio é de responsabilidade do LOCADOR e caso seja pago pelo LOCATÁRIO será reembolsado semestralmente pelo valor constante do documento de pagamento comprovadamente efetuado. O LOCATÁRIO poderá também optar em descontar o referido valor no aluguel subsequente, desde que apresentado a cópia do documento com quitação deste valor;

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou na falta deste pelo Índice de Preços do Consumidor calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE) ou ainda na ausência destes pelo Índice de Preços ao Consumidor calculado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS (IPE-POA-IEPE) ou o índice que vier a substituí-los.

Parágrafo único: o LOCADOR não precisará necessariamente informar quanto ao valor e índice de reajuste e caberá ao LOCATÁRIO, no mês de reajuste, se informar e confirmar o novo valor de aluguel;

CLÁUSULA QUINTA: Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula 3ª) incidirá multa de 10% sobre o valor do aluguel mais juros de mora de 1% e correção monetária apurados no período;

Parágrafo único: caberá ao LOCATÁRIO as penalidades decorrentes dos atrasos nos pagamentos do condomínio, luz, água, esgoto, gás, taxas, etc.;

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel locado destina-se, exclusivamente para fins residenciais, sendo-lhe vedada outra destinação, transferência ou sub locação, total ou parcial sem o consentimento expresso do LOCADOR.

Parágrafo Único: o LOCATÁRIO declara que o imóvel será habitado única e exclusivamente por ARTHUR SCHLOGL (filho / estudante), CPF 100.912.259-22 e por LEONARDO CORDEIRO DA SILVA DOS SANTOS (estudante), CPF 101.466.409-85 os quais respondem solidariamente por quaisquer infrações ao presente contrato e assinam como SUB-LOCATÁRIOS;

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e reparado em toda sua extensão;

Parágrafo único: faz parte integrante deste contrato termo de vistoria do imóvel locado com as condições gerais do imóvel locado;

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado sempre limpo e restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

§ 1º Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula sétima, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base na vistoria referida;

§ 2º O LOCATÁRIO ou o fiador que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do § 3º infra;

§ 3º Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, o LOCATÁRIO ou seu fiador e principal pagador obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO e pelo fiador e principal pagador, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil;

§ 4º O disposto no parágrafo 3º supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

§ 5º Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, esgoto, gás, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

CLÁUSULA NONA: Quaisquer obras ou benfeitorias dependem do consentimento expreso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA: É vedado ao LOCATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

Parágrafo único: embora autorizado, o LOCATÁRIO responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar, além das posturas municipais, e das de saúde, os regulamentos e convenções do edifício, ficando responsável pelas multas a que der causa;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer

indenização ou reclamação, a exemplo: a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações; b) Em caso de sinistro ou desapropriação; c) A não substituição do fiador quando o aceito falecer, tornar-se insolvente civilmente ou vender o imóvel oferecido como garantia; d) Dar destinação diversa do que consta no contrato; e) Sub locar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR; f) Infringir as Normas, Regimentos e/ou Estatutos do Condomínio sendo notificado pela infração; g) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

§1º Uma vez tendo o LOCATÁRIO dado motivo à rescisão do contrato de locação pagará este uma multa de 3 (três) vezes o valor do locatício ajustado atualizado, independentemente das sanções anteriormente previstas;

§ 2º Incorrerá na mesma multa do parágrafo acima se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato dentro do prazo mínimo convencionado no contrato de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo LOCATÁRIO em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínios ou outro 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 de locação;

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança em escritório de advocacia o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento dos honorários do profissional na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais;

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Os prazos e as obrigações do LOCATÁRIO se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial;

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O vencimento do aluguel impago conferirá o direito do LOCADOR em ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel, sendo que a não propositura desta ação logo após o vencimento não caracterizará a moratória prevista no inciso I do artigo 838 do Código Civil Brasileiro;

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Como garantia e substituindo a exigência de FIADOR, o LOCATÁRIO deverá fazer DEPÓSITO CAUÇÃO no valor de 3 aluguéis perfazendo um total de **R\$ 3.600,00 (três mil e seicentos reais)** e deverá ser

pago na conta corrente nº 15.194-2, agência 0417 da Caixa Econômica Federal em nome do LOCADOR até a data de 09/08/2024.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O DEPÓSITO CAUÇÃO ficará depositado como garantia real e findo o presente Contrato, este valor será restituído pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, desde que todas as obrigações tenham sido cumpridas por este e não tenha nenhuma pendência com aluguéis e taxas previstas na CLÁUSULA TERCEIRA. Havendo pendências de pagamento o LOCADOR poderá descontá-los do DEPÓSITO CAUÇÃO;

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Caso o Contrato seja prorrogado, findo o período inicial de 12 meses, o DEPÓSITO CAUÇÃO continuará depositado com o LOCADOR até o encerramento do Contrato por uma das partes, podendo ser abatido da Multa Contratual prevista na CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA, parágrafo 1º;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que surgirem serem resolvidos baseados nos dois diplomas legais;

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Os contratantes elegem o Foro de Joinville / SC, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas do presente contrato;

E por estarem justos e contratados as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual conteúdo e teor para que surjam seus legais e jurídicos efeitos na presença de duas testemunhas, que igualmente assinam.

Joinville, 09 de Agosto de 2024.

JOENI

ROMAO:4216844

9953

Assinado de forma digital
por JOENI
ROMAO:42168449953
Dados: 2024.08.06 10:35:51
-03'00'

JOENI ROMÃO
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
gov.br ADEMAR SCHLOGL
Data: 06/08/2024 14:56:28-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ADEMAR SCHLOGL
LOCATÁRIO

Escritania de Paz
de Pirabeiraba, Joinville/SC

Documento assinado digitalmente
gov.br ARTHUR SCHLOGL
Data: 06/08/2024 12:41:36-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ARTHUR SCHLOGL
SUB LOCATÁRIO 1

Documento assinado digitalmente
gov.br LEONARDO CORDEIRO DA SILVA DOS SANTOS
Data: 06/08/2024 11:17:11-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LEONARDO C. DA SILVA DO SANTOS
SUB LOCATÁRIO 2

Escritania de Paz
Pirabeiraba, Joinville
Rec. Firma

10/08/2024
14:00:00



Estado de Santa Catarina

distrito de Pirabeiraba, Município e Comarca de Joinville
Escrivania de Paz do Distrito de Pirabeiraba

CAMILA CUNHA MOURA VASCONCELOS - Oficial titular

Rua Pastor Dommel, 36, Salas 106/108, Pirabeiraba, Distrito de Pirabeiraba,

Joinville - SC, 89239-150 - (47) 3424-6014 - cartorio.depaz@gmail.com

Reconheço como AUTÊNTICA a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou fé.

ADEMAR SCHLOGL (HFC00611-00GM) *****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 6,02 | 1 Selo de
Fiscalização Normal R\$ 0,00 | ISS R\$ 0,18 | Total R\$ 6,20 | Recibo Nº 422939.

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Joinville - 08 de agosto de 2024

Digitado por:
Poia de Freitas

Andrielle Lema Gehrmann - Escrevente

