

Contrato de Locação

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

- I. **LOCADOR:** ADMINISTRADORA DE BENS DONA LUIZA LTDA – com sede à Rua Harald Bruno Endler nº103, na cidade de São Bento do Sul – Santa Catarina.
CNPJ: 05.336.394/0001 – 77
- II. **LOCATÁRIO:** GUSTAVO TELLES DE ARAÚJO
CPF: 148.837.267-54
RG: 274340801 DICRJ
- III. **FIADOR:** DAVID EMANUEL SILVEIRA
CPF: 071.614.139-66
RG: 7232494 SSP/SC
- IV. **OBJETO DA LOCAÇÃO:** Apartamento nº 04, Rua Professor Egon Husmann, nº333 – Centro, São Bento do Sul, Santa Catarina.
- V. **VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), incluindo o condomínio e IPTU.
- VI. **PRAZO DA LOCAÇÃO:** 12 meses, iniciando dia 01 de agosto de 2023 e terminando dia 31 de julho de 2024.
- VII. **TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:** - Todas as despesas normais de locação ficam a cargo do LOCATÁRIO, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos nas devidas épocas. No condomínio estão incluídas as despesas de água, taxa de esgoto, taxa de lixo, corte de grama e limpeza de caixas de gordura.
- VIII. **FIANÇA:** O FIADOR é responsável por todas as obrigações decorrentes deste contrato e da lei, cuja responsabilidade somente cessará no ato da efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves ao LOCADOR, nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válidas, portanto, mesmo no caso de prorrogação/renovação da locação ou de alteração legal, judicial ou amigável dos aluguéis e encargos. O FIADOR, desde já, declara que renuncia ao benefício de ordem, e que não se opõem que faça o LOCATÁRIO acordos com a LOCADOR para reajustar os aluguéis, aceitando a responsabilidade disso decorrente, obrigando-se a firmá-los no prazo que lhe for requerido. O FIADOR e principais pagadores declaram ter conhecimento das obrigações contidas nos art. 39 e 40 da Lei nº 8245/91 (Lei do Inquilinato), sendo responsáveis solidários até a efetiva desocupação e entrega das chaves do imóvel.
- IX. **OBRIGAÇÕES GERAIS:** O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado, com pintura usada em bom estado, piso intacto, dois chuveiros elétricos em perfeito funcionamento, limpeza realizada (inclusive dos vidros), e obriga-se a:
 - a) Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, assim como as áreas comuns da edificação, para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim.



- 
- b) Não transferir este contrato, não sublocar, não alugar para terceiros, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR reprimir a infração, assentimento à mesma;
 - c) Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
 - d) Facultar ao LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;
 - e) Conforme regimento interno do condomínio, são permitidos apenas gatos e cães de pequeno porte no apartamento;
 - f) Na entrega do imóvel, verificando-se infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que se compõem este contrato, e que o imóvel necessite de reparo ou conserto, ficará o mesmo LOCATÁRIO, pagando o aluguel até a entrega das chaves;
 - g) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido, pelo LOCATÁRIO.

X. DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do IPTU do imóvel locado ficará por conta do LOCATÁRIO durante a vigência da locação, valor já incluído no valor da locação.

XI. RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula nona, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte do LOCATÁRIO, é considerado como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais:

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidade decorrente.

XII. INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo LOCADOR, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como argüir direito de retenção pelas mesmas.

XIII. VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei n.º 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

XIV. PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 10 do mês subsequente, ficando esclarecido que, passando este prazo estará em mora sujeito às penas impostas neste contrato. O primeiro pagamento deverá, portanto, ser realizado até 10 de setembro de 2023. Após o dia 1º do mês seguinte ao vencido, o LOCADOR poderá enviar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o LOCATÁRIO também pelos honorários de advogado mesmo que a cobrança seja realizada extrajudicialmente; no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes:

- a) Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o LOCATÁRIO obrigado, ao pagamento do principal acrescido de multa de 2% sobre o aluguel

mais juros de mora de 1% a mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

XV. **CLÁUSULA PENAL:** O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 2 (dois) meses de aluguel, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier. Caso ocorra quebra de contrato antes de 12 meses, a multa contratual será de 3 (três) aluguéis, qualquer que seja o tempo decorrido de contrato.

a) Fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento etc que será automático, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados ao imóvel locado;

b) As partes contratantes elegem o foro de São Bento do Sul, Santa Catarina, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio do presente contrato.

XVI. **REAJUSTE DO ALUGUEL** – O reajuste do aluguel será anual, pelo IPCA do período. O reajuste de condomínio e taxas será conforme as despesas.

XVII. O LOCATÁRIO terá direito a uma vaga de garagem, devidamente numerada.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor:

São Bento do Sul, 31 de julho de 2023.

LOCADOR: ADMINISTRADORA DE BENS DONA LUIZA LTDA.

CNPJ: 05.336.394/0001-77

REPRESENTANTE LEGAL:

ANTONIO JOSÉ CRUZ

CPF: 194.363.199-91

LOCATÁRIO: GUSTAVO TELLES DE ARAÚJO

CPF: 148.837.267-54

RG: 274340801 DICRJ

FIADOR: DAVID EMANUEL SILVEIRA

CPF: 071.614.139-66

RG: 7232494 SSP/SC

TESTEMUNHAS: 1) Fernanda da Luz Serpa Silvério

2) Silvia Cristina de Almeida Kersting

ANEXO 04

DECLARAÇÃO DE DIVISÃO DE ALUGUEL

(Declaração exclusiva para candidato que divide aluguel)

Eu, GUSTAVO Telles de Araujo
portador da carteira de identidade nº 148837267-54 e CPF nº 148.837.267-54
acadêmico(a) regularmente matriculado(a) no curso de ENG. Produção 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
RUA PROFESSOR EGON HUSSMANN, nº 333, sendo que o
valor total do aluguel é de R\$ 1.500,00 (legível) e que o valor mensal que cabe a mim
contribuir é de R\$ 500,00 (legível). Anexar cópia do contrato de aluguel.

Nome e assinatura dos demais moradores:

1. Nome Completo (legível): Vinicius Luan da Silva

Assinatura e telefone: Vinicius Luan da Silva (47) 996292136

2. Nome Completo (legível): VINICIUS LUAN DA SILVA

Assinatura e telefone: (47) 99976-7037 Vinicius

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: 29/08/2025 [Assinatura]
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".