ADITAMENTO CONTRATUAL

Este presente contrato foi prorrogado por mais 12 (meses) meses, **DE 18 DE NOVEMBRO DE 2024 A 18 DE NOVEMBRO DE 2025.** E o valor estipulado é de **R$ 979,00** (novecentos e setenta e nove reais), com bonificação **R$ 89,00** (oitenta e nove reais), ficando no valor de **R$ 890,00** (oitocentos e trinta e cinco reais), para pagamento até o dia 10 de cada mês.

Este aditamento tem os mesmos encargos e cláusulas de acordo com o contrato inicial.

IMÓVEL: CASA DE ALVENARIA SITUADA NA RUA DOM PEDRO I, nº 534, BAIRRO: SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS, LAGES-SC, CEP: 88.523-066.

Lages, 18 de novembro de 2024.

MARISA BUSSOLO CORRETORA DE IMÓVEIS
LOCADOR (A)
CRECI 13022

ADAIR JOSE GELINSK COLACO
LOCATÁRIO
CPF: 669.399.769-49

GESIANE DE LIZ LIMA
CPF: 013.633.759-70
TESTEMUNHA

Digitalizado com CamScanner

Marisa Bussolo
Creci 13022
CORRETORA DE IMÓVEIS

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento denominado de ***CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA RESIDENCIAL****, as partes que seguem tituladas, qualificadas e ao final formatarias, estando o (a) locador (a) representado por seu administrador, consoante poderes insertos em* ***CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO*** *específico, a este* ***CORRETOR DE IMÓVEIS Marisa das Graças Silva Bussolo, CRECI 13.022****, com sede à AV: Luiz de Camões, 562, sala: 01, Coral, Lages/SC., pactuam sob o mais completo consenso a cessão onerosa com direito de uso de unidade comercial urbana, com prestação de garantia total ao contrato, na modalidade de fiança, de conformidade com o quanto abaixo é estipulado, e, no que omisso, regendo-se pela legislação especial do inquilinato e outras pertinentes a matéria.*

LOCADOR:

ANIBAL CARDOSO*, brasileiro, Casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.282.841, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 472.349.389-15, residente à Rua: Netuno, 68, Jardim Imperial 02, Maringá PR.*

LOCATÁRIO:

ADAIR JOSÉ GELINSKI\COLACO, *brasileiro, separado, autônomo, portador da Cédula de Identidade nº 2.597.510-2 SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob nº 669.399.769-49, residente na Rua: Av. Luis de Camões, nº 1081, Bairro Coral, na cidade de Lages SC, CEP 88.523-000.*

AVALISTA:

LUIS CARLOS SAUER, *brasileiro, casado, Servidor Público, portador da cédula de identidade nº 3.195.739-0 SSP SC e registrado no cadastro de pessoas físicas nº 862.501.759-20.*

CLÁUSULA PRIMEIRA - BEM OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, LOCALIZAÇÃO:

Uma casa na Rua: Dom Pedro I,nº534,bairro Sagrado Coração de Jesus,nesta cidade de Lages-SC,CEP:88.523-066.

03 Quartos, Sala, Cozinha, Bwc ,Área serviço, Garagem, em perfeito estado de conservação.

Vistoria: A casa encontra-se no mais perfeito estado de conservação, a pintura é nova, tendo o Locatário que entregar o imóvel com a pintura nova e limpo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DURAÇÃO DO CONTRATO:

O prazo de Locação é por tempo determinado de 12 (doze) meses, caso não aja manifestação das partes com 30 (trinta) dias de antecedência, por escrito*, o mesmo poderá*

RECONHECO
3º TABELIONATO

Digitalizado com CamScanner

ser prorrogável por igual período mediante a um contrato de aditamento. O presente Contrato de Locação Residencial tem ***inicio em 18 de Novembro de 2019 e cessando de pleno direito em 17 de Novembro de 2019. Com aluguel antecipado. Vencimento até o dia 10 de cada mês.***

CLÁUSULA TERCEIRA – RESPONSABILIDADE:

O LOCATÁRIO salvo as obras que importem na segurança do imóvel, não poderá fazer instalação, adaptação, mudar a cor da pintura, obras ou qualquer outra benfeitoria. Ocorrendo qualquer destes fatos, qualquer obra, em fim, sejam benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuosas, autorizadas ou não, estas integrarão automaticamente o imóvel, incorporando-se gratuitamente ao patrimônio do LOCADOR, sem que assista o LOCATÁRIO ou quem lançou, direito a indenização ou retenção por tais, se não preferir o LOCADOR o seu desfazimento, levantamento, à custa do LOCATÁRIO, retornando-se status quo anti. Obrigam-se a LOCATÁRIO, por si, seus prepostos e por terceiros, por todas as outras, devendo trazer o referido imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura em bom estado, vidraças, piso, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e de funcionamento (no que omissa a descrição em parte, que tem a finalidade básica de especificar as irregularidades ou qualquer detalhe que implique em não mais se encontrar no estado de novo, encontra-se no mais perfeito estado de conservação e funcionamento), para assim restituí-los, quando findo ou rescindido este contrato.

Parágrafo Primeiro: *Obriga-se o LOCATÁRIO a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa e a não fazer qualquer tipo de modificações ou transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR. Caso o Imóvel apresente deficiências que o torne inabitável, o Locatário informa imediatamente a ADMINISTRADORA, que ira providenciar o reparo imediato.*

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO, não poderá transferir este contrato, sublocá-lo, emprestar, ceder sob qualquer modalidade, abandoná-lo, deixá-lo sem permanente guarda e vigilância, alterar a destinação, dar, fazer mal uso*. Obriga-se o LOCATÁRIO a cumprir e fazer cumprir pelos que habitam o imóvel, as regras de vizinhança, tudo sob pena de caracterizar infração e passível o presente de rescisão por tais.*

CLÁUSULA QUARTA – CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS:

O aluguel mensal convencionado, ***PREÇO BÁSICO É DE R$ 715,00 (Setecentos e quinze reais)****,com* ***bonificação de R$ 65,00 (Sessenta e cinco reais)****,para pagamentos feito até* ***dia 10 de cada mês****, ficando no valor de* ***R$ 650,00 (Seiscentos e cinquenta reais)****, com responsabilidade de manter em dia também os tributos do imóvel tais como,* ***LUZ,ÁGUA IPTU,****(conforme faturamento) e demais tributos do imóvel*

*****DEVENDO O LOCATÁRIO DEIXAR PAGO 01 (UM) ALUGUEL ANTECIPADO.***

PAGAMENTO ALUGUEL DEVE SER EFETUADO:
NO ESCRITÓRIO:
RUA AV. LUIZ DE CAMÕES, Nº 562, BAIRRO CPRAL- LAGES SC.

3º TABELIONATO RECONHEÇO

Adair

Digitalizado com CamScanner

Marisa Bussolo
CORRETORA DE IMÓVEIS

DEPOSITO BANCÁRIO:
BANCO SICRED
AGÊNCIA: 0268
CONTA CORRENTE: 97480-3
CNPJ: 12922614/0001-00
FAVORECIDO: BUSSOLOS SERVIÇOS COMBINADOS.

Parágrafo Primeiro: ***DIA DO PAGAMENTO, o pagamento deverá ser efetuado até dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao do início das responsabilidades e sucessivamente. Depois do dia 11 será cobrado a perca da bonificação.***

Parágrafo Segundo: ***Reajuste do Preço será Anual e o Indexador adotado é o IGPM (FGV), vide Cláusula Nona.***

OBS: *Inicialmente o Preço está Congelado Anual, nos termos das normas que advieram após a edição do Plano Real, ocorrendo à evolução conforme legislação específica e demais parâmetros deste Contrato.*

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O Contrato que se opera tem por objeto a ***cessão onerosa*** *do direito de uso do imóvel supra endereçado e a prestação de garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas neste ato pela LOCATÁRIA, na modalidade de* ***Fiança, a Posse Direta do Bem é Transferida para fins de Instalação Residencial.***

CLÁUSULA SEXTA – ENTREGA E ESTADO ATUAL DO IMÓVEL:

A entrega das chaves neste ato se dá após as partes terem procedido a completa vistoria do imóvel, cujo estado atual característica, instalações, pertences e acessórios, etc., que se encontram ou não no mais perfeito estado de conservação e funcionamento, é o descrito no documento aparte, ***que fica fazendo parte integral do presente Contrato de Locação****. A vistoria será realizada pelo ADIMINISTRADOR e acompanhada pelo LOCATÁRIO, será anexada ao contrato a vistoria assinada por ambas as partes.*

CLÁUSULA SÉTIMA – CLÁUSULA PENAL:

Fica estipulado que caso aja ***INADIMPLÊNCIA, perderá a perca de bonificação, sobre o valor total em mora ao mês*** *(aluguel básico e demais encargos da locação)* ***acrescidos de juros de 1% (um por cento) a.m., e atualização monetária, desde o vencimento e até a data do efetivo pagamento.***

Da ***Rescisão Contratual*** *será cobrado o valor de correspondente a 03 (Três) alugueis do valor do Contrato de Locação anual, caso o locatário seja transferido de local de trabalho essa multa será nula, com uma declaração do empregador sobre a transferência.*

CLÁUSULA OITAVA – CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS/PENA "IN MORA":

O preço da Locação, seu respectivo dia para pagamento, os demais encargos locatícios, incluindo-se a Inversão do Ônus quanto aos Tributos que incidem sobre o imóvel locado, são os

3º TABELIONATO RECONHEÇO

Digitalizado com CamScanner

constantes no campo supra, **devendo os pagamentos dar se a, a este CORRETOR DE IMÓVEIS (CRECI-SC. 13.022), em sua cede localizada à AV: Luiz de Camões, n° 562, sala 01, Coral, Lages/SC.** O pagamento no exato dia do seu vencimento deverá encerrar a contraprestação e todos os demais encargos, não estando o LOCADOR obrigado ao recebimento parcial. Haverá **justa recusa** no recebimento se a oferta não compreender a totalidade das obrigações exigíveis. Na hipótese de algum encargo dever ser satisfeito junto à terceiro (v.g., condomínio, impostos, seguro, Semasa, Celesc, etc.), o recebimento da contra prestação fica condicionado à apresentação da regularidade e pontualidade na satisfação das demais obrigações. O LOCADOR/MANDATÁRIO poderá satisfazer junto à terceiro, obrigação do LOCATÁRIO, incluindo no recebimento do mês a que se referem , para reembolso. O resgate de recibos posteriores não implica em quitação de débitos/obrigações anteriores, que possam ter sido omitidas ou que venham a ser levantadas. Incorrendo o LOCATÁRIO em mora, sobre qualquer obrigação pecuniária, indicará multa e juros monetários nos percentuais anotados no campo específico, supra, e atualização monetária sob o mesmo indexador utilizado para correção periódica do locativo.

Parágrafo Primeiro: Quaisquer pagamentos de responsabilidade do LOCATÁRIO, que o LOCADOR ou seu ADMINISTRADOR satisfazer junto a terceiros, terão seu valor nominal acrescido de 5% (cinco por cento), a título de remuneração pela diligência, o reembolso deverá se dar com atualização monetária, tendo por parâmetro de diferencial a expressão do indexador do dia do pagamento e do reembolso, além do ônus monetário, revertendo para o pagador todas as vantagens (par. único do art. 25 da Lei nº 8.245/91).

Parágrafo Segundo: Incube o LOCATÁRIO diligências junto a terceiros, quando lhe e pertinente o pagamento direto, deverá fazer rigorosamente em dia.

CLÁUSULA NONA – PRAZO/AJUSTE AUTOMÁTICOS/INDEXADORES:

O prazo, vigência, periodicidade de reajuste do preço, indexador, são os constantes nos campos específicos, supra. Em ocorrendo à extinção do indexador adotado, ou vedação legal da sua utilização, as partes imediatamente promoverão a eleição do substituto, devendo o inquilino tomar a iniciativa e dirigir-se a cede do ADMINISTRADOR, para repactuação, dentro de 10 (dez) dias da ocorrência do fato e, na omissão, será aplicado o IGPM (FGV) e, ainda, alternativa e sucessivamente, aplicar-se-á o INPC (IBGE). Havendo determinação legal de aplicação temporária de determinado indexador, superado este tempo, retornar-se-á, independente de qualquer formalidade, aos indexadores doravante eleitos.

Parágrafo Único: Assegurar-se-á, entretanto, que a atualização monetária se dará sempre no menor lapso de tempo permitido, procedendo-se às alterações de imediato e sem qualquer formalidade, apurando-se o quantum correspondente à inflação verificada desde o último reajuste e acrescentando-se ao valor atual.

RECONHEÇO
3º TABELIONATO

Digitalizado com CamScanner

Marisa Bussolo
CORRETORA DE IMÓVEIS

CLÁUSULA DÉCIMA – DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL:

Em caso de DESAPROPRIAÇÃO do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando o LOCATÁRIO, tão-somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – INSOLVÊNCIA/FALÊNCIA/MORTE DO AVALISTA:

No caso de morte, falência ou insolvência do avalista ou se tornar incapaz, não possuir bens que representem garantia, em todos os casos do art. 40 da Lei nº 8.245/91, o LOCATÁRIO será obrigado, dentro de 10 (dez) dias, a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, observando-se a regra do art. 1.489 do CCB, sob pena de sujeitar-se, no mesmo prazo, em proceder à garantia do contrato, nos termos do caput do art. 40 da Lei 8.245/91, elegendo desde já a caução em dinheiro, no valor a que corresponde a 03 (três) meses de aluguel atualizado, com todos os encargos. Em situação alguma admitir-se- á a quebra da garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DEVOLUÇÃO DO BEM:

O LOCATÁRIO responde por todo e qualquer dano que ocasionar ao imóvel, interna externamente, seus acessórios, partes comuns do prédio, bem como pelos decorrentes do uso normal, desde que não se tenha se havido com as cautelas também normais, zelando pelo bem como se seu fosse. Por ocasião da entrega das chaves, na devolução do imóvel, o LOCATÁRIO deverá convocar o LOCADOR/MANDATÁRIO fazendo-o por escrito e sob protocolo, para que no prazo máximo de 24 horas, ambos procedam à vistoria do imóvel, sendo que a confrontação dos dados obtidos nesta com a efetuada por ocasião da entrega do bem, conforme consta acima, aferirá e externará a extensão de eventuais danos a serem reparados. Sem que tal ocorra, haverá justo motivo para a recusa do recebimento das chaves, salvo se o inquilino concordar em firmar documento no qual conste o estado em que o bem está sendo devolvido, caso em que serão recebidas as chaves. Caso o LOCATÁRIO discorde da descrição, poderá lançar de próprio punho, no mesmo instrumento, a ressalva que entender necessário. Efetivada a vistoria e constatados danos a serem reparados, de responsabilidade do LOCATÁRIO, este poderá optar em contratar os serviços necessários diretamente e, ao final, proceder-se conjuntamente à re vistoria ou, uma vez efetuada o levantamento, inclusive de custo, passar às mãos do LOCADOR/MANDATÁRIO a importância necessária de 10% (dez por cento), a título de remuneração pelos trabalhos de contratação e supervisão na execução dos reparos, ficando de imediato liberado. Na hipótese de o LOCATARIO vir a desocupar o imóvel, sem que tenha havido a convocação para a realização da vistoria final, fica estipulada desde já a faculdade de o LOCADOR/MANDATÁRIO promover o ingresso no imóvel e realizar a vistoria independente da assistência do LOCATÁRIO, o que fica suprido pela presença de testemunhas ao ato, caso em que não poderá impugnar qualquer dos dados descritivos do estado final do imóvel, bem como poderão ser efetuados os reparos por quem da escolha do LOCADOR e, os valores despendidos, devidamente comprovados, serem devidos à vista ao término dos trabalhos, independente de interpelação, devidamente atualizados monetariamente desde a data de cada desembolso e acrescido da multa contratual genérica de 20% (vinte por cento) da renda anual atualizada, reconhecendo desde já a certeza e liquidez e exigibilidade da obrigação. Ressalva-se o direito de o LOCATÁRIO promover a prova de que o

3º TABELIONATO RECONHEÇO

Adair

Digitalizado com CamScanner

LOCADOR/MANDATÁRIO não foi criterioso, dependendo mais que o efetivamente necessário. A entrega das chaves, para ter o efeito liberatório de todas as obrigações deste contrato, em que qualquer situação há que se dar, obrigatoriamente mediante recibo específico, no qual deverá constar expressamente que o LOCATÁRIO e o AVALISTA cumpriram com todas as suas obrigações.

***Parágrafo Primeiro:** É indispensável no ato da devolução do imóvel, a comprovação de que estão rigorosamente em dia as obrigações de fornecimento de Energia Elétrica, Água e Esgoto, Lixo, IPTU que decorreram desde a data de leitura no último faturamento.*

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA:

Em garantia (na modalidade de avalista) do cumprimento de todas as obrigações, abrindo mão da faculdade de exoneração e do benefício de ordem (art. 1.491 e 1.500 do CCB), comparece neste pacto, sendo uma das partes, os avalistas acima nominados e qualificados, obrigando-se pelo LOCATÁRIO (art. 1.481 do CCB), solidariamente e principal pagadores.

***Parágrafo Primeiro:** Convenciona-se que mantém-se inalterada a garantia ora prestada, na hipótese de ser procedido a adiamentos ao presente contrato, seja em decorrência de alteração do preço da locação, compulsória ou não, para mais ou para menos, mudança da periodicidade de reajuste, aumento ou diminuição de encargos, sendo prestado desde já para os afiançado celebrar acordos sem o comparecimento dos avalista ao ato ou de qualquer forma ser cientificado pelo LOCADOR, diligência esta que fica a cargo da LOCATÁRIA, sem prejuízo da validade dos atos praticados. A garantia hora prestada não se extingue com a corte civil jurídica do LOCATÁRIO, persistindo a mesma em toda a sua extensão, mantendo-se a locação com os herdeiros e sucessores, independente de qualquer nova formalização, incumbindo aos fiadores inteirar-se das alterações havidas.*

***Parágrafo Segundo:** O avalista declara expressamente neste ato possuir bens livres e passíveis de sofrer constrições que garantam o presente **contrato de locação** em toda a sua extensão.*

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO TEMPO DE RESPONSABILIDADE:

O tempo de responsabilidade a que se destina o presente contrato, por todas as obrigações assumidas neste ato, tem início na data da assinatura do presente, até que haja a final emissão de posse pelo LOCADOR/MANDATÁRIO, incidindo o preço e demais encargos inclusive durante o período de retratação/recuperação de danos causados no imóvel. Da mesma forma, as responsabilidade do avalista tem a mesma amplitude, tendo ciência, aceitando e declarando expressamente que sua responsabilidade persistirá enquanto persistir as do afiançado ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FÔRO:

As partes elegem o Foro da situação do imóvel para dirimir eventuais dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

RECONHEÇO

Adair 3º TABELIONATO

Digitalizado com CamScanner

Marisa Bussolo
Creci 13022
CORRETORA DE IMÓVEIS

E por estarem assim, justos e acertados, assinam o presente instrumento, em três vias de igual teor e forma, se comprometendo a cumprir fielmente as Cláusulas constante deste, por si, seus herdeiros e sucessores, na presença de duas testemunhas que também assinam.

Lages, 18 de Novembro de 2019.

ANIBAL CARDOSO
LOCADOR

ADAIR JOSÉ GELINSKICOLACO
LOCATÁRIO

3º TABELIONATO

RECONHEÇO

MARISA DAS GRAÇAS SILVA
ADMINISTRADORA

LUIS CARLOS SAUER
AVALISTA

FABIOLA DE MATOS
CPF: 009.798.229-63
TESTEMUNHA

RAFAEL COLLA
CPF: 024.374.419-64
TESTEMUNHA

3º TAB. DE NOTAS E PROTESTOS LAGES - SC
DAYANE DE MOURA PITZ
ESCREVENTE

3º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES - SC
RUA JOÃO DE CASTRO, 94 - LAGES - SC - CEP 88501-160 - FONE: (49) 3222-2055
JOSÉ JOEL FIGUEIREDO DA SILVA - TABELIÃO DESIGNADO
E-mail: 3tabelionatolages@gmail.com

RECONHEÇO a assinatura por AUTÊNTICA de: ADAIR JOSE GELINSKI COLACO
Lages(SC), 25 de novembro de 2019
Em Test ... da verdade
Dayane de Moura Pitz - Escrevente Notarial
Emol R$ 3,25 Selo R$ 1,95 (Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - FPX35547-VR0G)
Total R$ 5,20 11:43:29 hs
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br

RECONHEÇO

Marisa Bussolo Corretora Imóveis – CRECI 13022
Rua : Av. Luiz de Camões, nº 562 – Bairro Coral/ Lages-SC
Fone: (49)3225-3485/(49)99964-9157 – E-mail: marisabussoloimoveis@outlook.com

3º TABELIONATO

Digitalizado com CamScanner

Digitalizado com CamScanner