



ADCON

Administradora de Condomínios & Imobiliária Ltda

CRA-SC 0896-J CRECI-SC 0946-J

Rua Caetano Costa Jr, 38 - Centro - Lages-SC - 88.502-300 - Fone: 3222-1211 - www.adcon.adm.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL RESIDENCIAL E DE FIANÇA

Pelo presente instrumento de CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL E DE FIANÇA, as partes que seguem tituladas, nominadas, qualificadas e ao final firmatárias, estando o locador representado por sua administradora, com consoantes poderes inseridos em CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO, a empresa "ADCON Condomínios & Imobiliária ME", pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 19893243/0001-24, com sede à Rua Caetano Costa Junior, 38, Centro, Lages, SC, dando-se a representação na pessoa de seu Diretor Executivo Guilherme Piucco da Silva, CPF. 082.728.299-08, pactuam sob o mais completo consenso a cessão onerosa do direito de uso de unidade predial urbana, com prestação de garantia total ao contrato, na modalidade de fiança, de conformidade com o quanto abaixo é estipulado, e, no que omissa, regendo-se pela legislação especial do inquilinato, cujo conteúdo antes da impressão, foi pelas partes lido, procedido as alterações pretendidas e acatado.

LOCADORES	<p>1. OSCAR SCHWEITZER NETTO, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, inscrito no CPF/MF sob n. 345.219.259-87, portador da Carteira de Identidade RG n. 593.039 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Osvaldo Cruz, 73, apto 32, Centro, Lages/SC, CEP 88.502-010;</p> <p>FABIAN SCHWEITZER, brasileiro, juiz de direito, inscrito no CPF/MF sob n. 422.551.989-91, portador da Carteira de Identidade RG n. 2.090.046-6 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua Cândido Xavier, 917, ap.4, Vila Izabel, Curitiba/PR, CEP 80.320-220;</p> <p>ALEXEI SCHWEITZER, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob n. 494.397.909-20, portador da Carteira de Identidade RG n. 5.181.233-9 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Coronel Feddersen, 2521, Vila Mariana, Taió/SC, CEP 89.190-000;</p> <p>CARIL MARIA SCHWEITZER DALMOLIN, brasileira, médica veterinária, inscrita no CPF/MF sob n. 609.822.099-91, portadora da Carteira de Identidade RG n. 1.752.748 SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua Sorooptimista, 190, Centro, Lages/SC, CEP 88.502-280;</p> <p>CHRYSTIAN SCHWEITZER, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob n. 620.545.119-00, portador da Carteira de Identidade RG n. 5.888.786 SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Gerson Hofmann, 71, Bom Retiro, Joinville/SC, CEP 89.222-593, na qualidade de herdeiros de Oscar Schweitzer Filho e Ilnar Schweitzer.</p>
-----------	--

LOCATÁRIO Isabelle Neves Maiate

QUALIFICAÇÃO	Brasileira, solteira, Estudante, portadora do CPF 121.434.239-69, e Rg 6.233.141
CONTATO	Cel: 48 9984-3814

BEM OBJETO	Apartamento n° 10 - Edifício Portal.
ENDEREÇO	Av. Luis de Camões, 1359, Bairro Coral, cidade de Lages/SC.

DURAÇÃO DO CONTRATO

PERÍODO	A partir de 16 de Julho de 2024, prolongando-se por prazo de 12 (doze) meses, a contar desta data.
RESPONSABILIDADE	A partir da data inicial, até que o locador ou quem de direito obtenha a devolução da posse direta do imóvel nas mesmas condições iniciais.

CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS

VALOR LOCATIVO	R\$ 800,00 (oitocentos reais) por mês.
CAUÇÃO	R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).
DIA DO PAGAMENTO	Todo dia 15 do início das responsabilidades.
REAJUSTE	Anual pelo Indexador IGPM. Vide clausula 4°, infra.
CONDOMÍNIO	SIM
IPTU	SIM
OUTROS ENCARGOS	Vide clausula abaixo.
LUZ - CELESC ÁGUA / LIXO	SIM. Deverá ser solicitada a ligação da luz junto a Celesc com a apresentação do presente contrato, e para a entrega do imóvel, será necessário o desligamento e pagamento da conta final. A taxa de agua e lixo serão pagas pelo o locatário sob a forma de taxa de condomínio, com boleto bancário juntamente com o valor do aluguel
FORMA DE PGTO	Através de boleto bancário.

CLAUSULAS PENAS

INADIMPLÊNCIA	Pecuniária - <u>Multa de 10% (dez por cento)</u> sobre o valor total em mora (aluguel básico e demais encargos da locação), acrescidos de <u>juros de mora de 0,033% ao dia e atualização monetária</u> , desde o vencimento até a data do efetivo pagamento.
OUTRAS INFRAÇÕES	Não tendo cunho pecuniário eventual infração e ou infringência, bem como a rescisão antes do término do contrato, a pena terá o valor que corresponder a 10% de uma renda anual, atualizada.

CLAUSULA PRIMEIRA - OBJETO/DESTINAÇÃO:

A contratação que se opera tem por objetos a cessão onerosa do direito de uso do imóvel supra endereçado e a prestação de garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locatário. A POSSE DIRETA DO BEM É TRANSFERIDA PARA O FIM RESIDENCIAL.

CLAUSULAS SEGUNDA - ENTREGA ESTADO ATUAL DO BEM:

A ENTREGA DAS CHAVES neste ato operada, se dá após as partes terem procedido à mais completa VISTORIA, verificando o ESTADO ATUAL CARACTERISTICO, INSTALAÇÕES, ACESSÓRIOS, PERTENCES, ETC, conforme Relatório a seguir:

VISTORIA

Apartamento Semi mobiliado, um armario branco de seis portas, pia de cozinha com inox e caixa de gordura, torneiras de inox aereo de cozinha, estante de prateleira de ferro, Fogão com mangueiras novas e registro, mesa de cozinha e geladeira,
Pintura nova em todo o apartamento na cor banco gelo

Conforme fotos

EM ANEXO

NO QUE OMISSA A DESCRIÇÃO SUPRA, QUE TEM A FINALIDADE BÁSICA DE ESPECIFICAR AS IRREGULARIDADES OU QUALQUER DETALHE QUE IMPLIQUE EM NÃO MAIS SE ENCONTRAR NO "ESTADO DE BOM", obrigando-se o locatário por si, seus prepostos e por terceiros que adentrem no imóvel a utilizá-lo ao fim a que se destinam, mantendo a sua custa o atual estado.

NO PRAZO DE 10 (Dez) DIAS, poderá o locatário RECLAMAR POR ESCRITO, a retificação dos dados descritivos do estado inicial do imóvel, caso em que, apurado conjuntamente a procedência da disformidade, pré-existente à transmissão da posse, proceder-se-á nova redação do respectivo termo.

Não poderá o locatário fazer instalação, adaptação, mudar a cor da pintura, obra ou qualquer benfeitoria. Em ocorrendo qualquer destes fatos, qualquer obra, sejam benfeitorias necessárias úteis ou não, autorizadas ou não, estas integrarão automaticamente o imóvel, incorporando-se gratuitamente no patrimônio do locador, sem que assista ao 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".

Não poderá transferir este contrato, sublocar o imóvel, emprestar, ceder sob qualquer modalidade, abandoná-lo, deixá-lo sem permanente guarda e vigilância, alterar a destinação, dar ou fazer mau uso. Ressalta-se que a ocorrência de quaisquer desses fatos configura-se como infração contratual e opera-se a rescisão imediata deste contrato, sujeitando o locatário as penalidades previstas, inclusive multa. Obriga-se o locatário a cumprir e fazer cumprir pelos que habitam o imóvel, as regras de vizinhança ou normas do prédio, tudo sob pena de caracterizar infração passível de rescisão. O Locador poderá verificar, a qualquer tempo, por si ou seu procurador, a fiel observância das obrigações assumidas pelo Locatário, ingressando no imóvel entre 9 (nove) e 17 (dezessete) horas, mediante prévio aviso ao Locatário, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, o qual não poderá se opor. Caso seja o imóvel posto à venda, o Locatário tem a preferência conforme o Art. 27 da Lei n.º 8245/91 (Lei do Inquilinato) e também não poderá impedir a sua visita, dentro do sobredito horário e condição, por parte dos candidatos, do Locador e seus prepostos.

CLÁUSULA TERCEIRA - CONTRAPRESTAÇÃO/ENCARGOS/PENA "in mora":

O preço da locação, seu respectivo dia para pagamento, os demais encargos locativos, incluindo-se a inversão do ônus quanto aos tributos que incidem sobre o prédio locado, são os constantes no campo supra, devendo os pagamentos se darem diretamente ao Locador, ou seu representante legal. O pagamento no exato dia de vencimento, supra anotado, deverá encerrar a contraprestação de 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, pois a falta de pagamento no prazo fixado no campo específico supra, assim do aluguel como dos demais encargos ou o descumprimento pelo locatário de quaisquer obrigações por ele assumidas neste contrato, importarão em qualquer caso, na rescisão da presente locação de pleno direito, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial, ficando desde logo, sujeito a imediato despejo, e ainda à multa moratória de importância igual a três meses de aluguel, de acordo com o vigente da época, cobrável como dívida líquida e certa, por ação executiva, independente de indenização por perdas e danos, se houver, correndo por conta do locatário todas as despesas e honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado. Na hipótese de algum encargo dever ser satisfeito junto a terceiros (Impostos, Seguro, Condomínio, Celesc, etc.), o recebimento da contraprestação fica condicionada à comprovação da regularidade e pontualidade na satisfação das demais obrigações. O locador/mandatário poderá satisfazer junto a terceiros obrigações do locatário, incluindo no recibo 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 omitidos ou que venham a ser levantados.

CLAUSULA QUARTA - PRAZO/REAJUSTES AUTOMÁTICOS/INDEXADOR:

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, dentro do primeiro decêndio da ocorrência do fato. Havendo determinação legal de a aplicação temporária de determinado indexador, superando este tempo, retorna-se à independente de qualquer formalidade, a utilização do indexador acima citado. Igualmente, se por força de lei for estipulado, determinado prazo mínimo para atualização do preço, superior ao constante no campo próprio, fica a aplicação do mesmo suspensa, até que permitido. Assegurar-se-á, entretanto, que a atualização monetária se dará sempre no menor lapso temporal permitido, procedendo-se às alterações de imediato e sem qualquer formalidade, apurando-se o quantum correspondente a inflação verificada desde o último reajuste e acrescentando-se ao valor atual.

CLAUSULA QUINTA - DEVOLUÇÃO DO BEM:

O locatário responde por todo e qualquer dano que ocasionar ao imóvel, interna e externamente, seus acessórios, partes comuns do prédio, bem como pelos decorrentes do uso normal, desde que não 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 a 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 isso ocorra, haverá justo motivo para a recusa do recebimento das chaves. Efetivada a vistoria e constatados danos a serem reparados, de responsabilidade do locatário, então poderá optar em contratar os serviços necessários diretamente, e, ao final, proceder-se conjuntamente a re-vistoria ou, uma vez efetuado o levantamento, inclusive de custos, passar as mãos do locador/mandatário à importância necessária a vista, acrescida de 10% (dez por cento), a título de remuneração pelos trabalhos de contratação e supervisão na execução dos reparos, ficando-se imediatamente liberado. Na hipótese de o locatário vir a desocupar o imóvel, sem que tenha havido a convocação para a realização da "vistoria final", fica estipulado 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 testemunha 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 devidas a vista ao término dos trabalhos, independente de interpelação, devidamente atualizados monetariamente desde a data de cada desembolso pecuniário e acrescido da multa contratual genérica, de 10%(dez por cento) da renda anual atualizada, reconhecendo desde já a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação. Ressalva-se o direito de o locatário promover a prova de que o locador/mandatário não foi criterioso, despendendo mais que o efetivamente necessário.

A entrega das chaves, para ter o efeito liberatório de todas as obrigações deste contrato, em que qualquer situação a que se der, obrigatoriamente, mediante recebida específico ou firtadura de termo de Distrato no qual conste expressamente que o locatário e/ou fiador cumpriram com todas as suas obrigações. Em pretendendo o locatário proceder a devolução do imóvel após os 12 meses da vigência do contrato, deverá manifestar por escrito a pretensão com a anterioridade mínima de trinta dias, sob pena de ficar obrigado ao pagamento do locativo e demais encargos pelos 30 (trinta) dias que se seguirem. Se vigente a prazo certo, o contrato aplicar-se-á a norma incerta no art. 4º da lei nº 8.245/91. É indispensável no ato de devolução do imóvel a comprovação de que está rigorosamente em dia com as obrigações de fornecimento de energia elétrica, Condomínio; com apresentação das respectivas contas finais quitadas, inclusive relativamente aos dias que decorreram desde a data de leitura constante no último faturamento. Igualmente, poderá ocorrer a devolução das chaves desde que se consigne no respectivo termo, as omissões que ocorrerem.

CLAUSULA SEXTA - DA GARANTIA:

Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, declara o locatário estar ciente das novas regras da locação, de acordo com a legislação em vigor. Sendo que fara o pagamento do caução no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), como forma de garantia caução, equivalente a três meses de aluguel. Se houver algum débito pendente no final da locação, o locador poderá descontar do valor a ser restituído.

CLAUSULA SÉTIMA - DO TEMPO DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

O tempo de responsabilidade por todas as obrigações assumidas tem início na data constante no campo "DURAÇÃO DO CONTRATO", supra, estendendo-se até que haja a final emissão de posse pelo locador/mandatário, incidindo o preço e demais encargos inclusive durante o período de restauração/recuperação de danos causados no imóvel. Da mesma forma, as responsabilidades do fiador têm a mesma amplitude, tendo ciência, aceitando e declarando expressamente que sua responsabilidade persista enquanto persistirem as do afiançado ou sucessores deste, mesmo que a locação após o prazo inicial avençado, se certo (Art. 39 da lei nº 8.245/91). No que não estabelecido de maneira ou modo diverso, aplica-se o disposto nos Art. 23, 25 e 42 da lei nº 8.245/91. Por seu turno, o locador obriga-se a garantir o uso pacífico do bem ora cedido, a proceder com aos reparos que lhe incumbem, garantindo a utilização para o fim a que o bem ora cedido se destina, além das leis gerais que regem a relação locatícia e não foi de modo diverso aqui estipulado, especialmente as constantes no Art. 22 da lei n.º 8.245/91.

CLAUSULA OITAVA - TEM-SE EM ESPECIAL QUE:

O locatário, tem pleno conhecimento das normas internas do condomínio, através do Regimento Interno, para o fiel cumprimento.

CLAUSULA NONA - FORO E DECLARAÇÃO:

Assim, estando as partes acima nominadas e qualificadas, certas, cientes da extensão e de suas obrigações, justas e contratadas como consta neste instrumento, que foi por todos, locador, locatário e fiador, lido e aceito, cuja as obrigações transcendem a si próprios, alcançando os seus herdeiros e ou sucessores, assinam-no nas suas 02 (duas) vias, juntamente com duas testemunhas presenciais, para que surtam os devidos e esperados efeitos, convencionando-se finalmente a eleição do Foro da Comarca de Lages, SC, único competente para busca da prestação jurisdicional sobre tudo que com o presente pertina ou de qualquer forma se relacione, independente do domicílio atual ou futuro das partes.

Lages, 16 de julho de 2024.

LOCADOR: CARIL MARIA SCHWEITZER DALMOLIN E OUTROS
P/P: GUILHERME PIUCCO DA SILVA
CPF: 082.728.299-08

LOCATÁRIO: Isabelle Neves Maiate
CPF.: 121.434.239-69



Testemunha:

Camila Alves dos Santos
CPF: 012.252.619-88

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES (SC)
Rua Francisco de Paula Ramos, nº 158 - Bairro Coral - CEP 88523-020 - Fone: (49) 3116-7678
VITOR STAGI ALMADA - TABELIAO INTERINO - E-mail: tablagas@gmail.com

Reconheço como AUTÊNTICA a(s) assinatura(s) abaixo e dou fé.
ISABELLE NEVES MAIATE

Emol: R\$6,02 FRJ R\$1,36 ISS R\$0,13 = R\$7,51
Selo digital de Fiscalização Normal HEC22761-JWQM
Lages - 16 de julho de 2024

Priscilene Grando Vieira - Escrevente Notarial
"Confira os dados do ato em www.tjsc.jus.br/seto"



Nathalia da Silva Costa
Escrevente