



CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: Norberto de Oliveira Bastos

LOCATÁRIO: Antônio Irapuan Rodrigues Pacheco

LOCATÁRIO: Marcia Camara Pacheco

FIADORES: Marcio Ribeiro Regis e Isilda Rodrigues Regis

Imóvel: Rua Laudelino Souza Filho 05, 1º. Andar, Barreiros, São José, SC, 88.117-338.

I.C.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Leoberto Leal, 400, Barreiros, São José, SC, 88.117-000
Telefone: 3246-2656 - www.icaimoveis.com.br
Creci 985-j



CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: Norberto de Oliveira Bastos
QUALIFICAÇÃO: brasileiro, casado, motorista
CPF: 008.784.489-34
RESIDENTE EM São José, SC.

Representado neste ato pela empresa I.C.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede a Rua Leoberto Leal, 400, Barreiros, São José – SC, inscrita no CNPJ sob o nº. 80.487.721/0001-07, e no CRECI/SC sob o nº. 985-J

LOCATÁRIO: Antônio Irapuan Rodrigues Pacheco
QUALIFICAÇÃO: brasileiro, casado, militar
CPF: 746.633.997-20 **IDENTIDADE:** 371760 MARINHA BR.
RESIDENTE Á Rua Coronel Pedro Demoro 2222, Apto 04, Estreito, Florianópolis, SC.

LOCATÁRIA: Marcia Camara Pacheco
QUALIFICAÇÃO: brasileira, casada, professora
CPF: 950.015.307-68 **IDENTIDADE:** 5082986 SSP
RESIDENTE Á Rua Coronel Pedro Demoro, 2222, Apto 04, Estreito, Florianópolis, SC.

FIADOR: Marcio Ribeiro Regis
QUALIFICAÇÃO: brasileiro, casado, funcionário público federal
CPF: 846.304.428-04 **IDENTIDADE:** 7162170-2 SSP SP
FIADORA (Esposa fiador): Isilda Rodrigues Regis
QUALIFICAÇÃO: brasileira, funcionária pública federal
CPF: 052.783.878-07 **IDENTIDADE:** 10832515 SSP SP
RESIDENTES Á Rua Doutor Heitor Blum 372, Apto 702, Estreito, Florianópolis, SC.

OBJETO DA LOCAÇÃO - CONSTITUIDO DE: Apto
SITUADO Á Rua Laudelino Souza Filho 05, 1º. Andar, Barreiros, São José, SC, 88.117-338.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 30 (trinta) MESES,
INICIANDO EM 01/07/2022
E TERMINANDO EM 31/12/2024.

O VALOR DO ALUGUEL MENSAL É DE R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais).

Contrato de locação que entre si fazem as partes, objeto, prazos e preço acima já determinados, mediante as cláusulas e condições seguintes:

I - O aluguel mensal vencerá no último dia de cada mês, sendo concedida ao LOCATÁRIO uma tolerância de 02 (dois) dias para realizar o pagamento, o qual deverá ser efetuado no escritório do procurador do LOCADOR ou em local este designado. O aluguel previsto neste contrato vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses e será reajustado decorrido este período de acordo com a variação da inflação medida pelo IGPM/FGV, ou na falta ou alteração, nos índices em Lei permitidos, se a locação vier a ser prorrogada compulsoriamente.

II - Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO pagará com este, a fração mensal correspondente ao valor anual dos IMPOSTOS MUNICIPAIS, ESTADUAIS e FEDERAIS que recaírem sobre o imóvel, incluindo SPU (imposto de marinha) quando houver, devendo pagar diretamente às empresas fornecedoras as taxas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, seguro contra incêndio, telefone e condomínio, cujas quitações deverá apresentar obrigatoriamente por ocasião do pagamento do aluguel.

III - A falta de pagamento do aluguel e encargos no prazo determinado, constitui o LOCATÁRIO em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação e autoriza o LOCADOR a promover a competente AÇÃO DE DESPÊJO.

IV - O recebimento do aluguel e encargos após o prazo previsto neste contrato, não gera qualquer direito quanto à modificação do prazo, constituindo mera tolerância do LOCADOR em não exercer o seu direito de promover AÇÃO DE DESPÊJO. Entretanto, caso o pagamento venha a ser aceito fora do prazo, o será sempre com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos da locação em atraso, juros de mora a razão de 1% (Hum por cento) ao mês, e ainda correção monetária baseada no índice INPC ou na falta deste por outro na forma da Lei.

V - O LOCATÁRIO não poderá, sem consentimento escrito do LOCADOR, e sob pena de despejo, ceder este contrato, nem ceder, emprestar, locar ou sublocar, no todo ou em parte o imóvel objeto da presente locação, o qual é destinado exclusivamente ao fim Residencial.

VI - O LOCATÁRIO se obriga a zelar pelo imóvel e suas dependências, e a conservá-lo em perfeitas condições de higiene e segurança. Sendo o imóvel locado, unidade em condomínio, obriga-se também ao cumprimento do respectivo regulamento interno, ao pagamento da taxa de condomínio no quantum estabelecido pelo síndico, compreendida nesta a fração do seguro contra fogo, as de limpeza, força e luz, água e saneamento, e ainda as despesas referentes à manutenção de serviços e conservação.

Paragrafo Primeiro: No caso do LOCATÁRIO vir a pagar valores referentes aos rateios extraordinários, bem como o fundo de reserva nos condomínios, estes lhes serão restituídos, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados, mediante apresentação do boleto e comprovante de pagamento. No caso dos rateios extraordinários, o LOCATÁRIO deverá apresentar ainda a ata da assembleia que aprovou o referido rateio e detalhando a que se refere.

Paragrafo Segundo: Para a efetivação do desconto anteriormente previsto, deverá o LOCATÁRIO apresentar os documentos exigidos no paragrafo anterior desta cláusula, até o dia 15 de cada mês, tempo hábil para a confecção dos boletos.

VII - Fica assegurado ao LOCADOR, o direito de vistoriar o imóvel quando achar conveniente, avisando ao LOCATÁRIO com a devida antecedência.

VIII - O LOCATÁRIO obriga-se também a levar ao conhecimento do LOCADOR, qualquer comunicado, aviso ou intimação das autoridades que digam respeito ao imóvel locado, e ainda a construção por qualquer proprietário dos imóveis confrontantes, de cercas ou

muros divisórios, afim de que ele possa acompanhar a execução da obra.

IX - Durante o decurso da locação, o LOCADOR não fará no imóvel qualquer obra ou melhoramento, ficando, outrossim, a cargo do LOCATÁRIO todas as obras que o imóvel venha a necessitar, e reparar os estragos que houver dado causa. Para este fim o LOCATÁRIO declara haver recebido o imóvel nas condições descritas neste contrato e no recibo de chaves e utensílios o qual assina, contendo descrição do estado de conservação dos mesmos.

X - Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o recibo referido na cláusula anterior, deverá ser acusada no prazo de quarenta e oito horas (48h) após o recebimento das chaves.

XI - O LOCATÁRIO não fará no imóvel qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar retenção por benfeitorias que porventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, as quais ficarão pertencendo ao LOCADOR, podendo este mandar tirá-las por conta do LOCATÁRIO se assim lhe convier.

XII - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, e se assim convier a parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

XIII - Finda a locação, o imóvel será devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o LOCATÁRIO e constantes deste instrumento e do recibo referido na cláusula IX, obrigando-se o LOCATÁRIO ou FIADORES a reparar tudo que estiver danificado, inclusive a pintura e ainda carpetes, pisos de verniz sintético permanente, os quais deverão estar nas mesmas condições em que se encontravam quando do recebimento do imóvel, e somente se recebendo o imóvel, após a observância destas condições, sendo devidos os aluguéis até a data do seu perfeito cumprimento. Enquanto penderem a indenização dos danos referidos nestas cláusulas, incidirá sobre o valor dos mesmos, correção monetária na forma da Lei.

XIV - Em caso de rescisão contratual, a devolução do imóvel antes do término do prazo contratual, importará no pagamento da quantia correspondente a 30% (trinta p. cento) dos aluguéis devidos pelo tempo que faltar. Se a locação vier a se tornar por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO se desejar rescindi-la, deverá dar aviso por escrito ao LOCADOR com trinta dias (30 dd) de antecedência ou pagar o aluguel por idêntico período.

XV - No ato da entrega das chaves, o LOCATÁRIO liquidará os aluguéis até a data, e apresentará devidamente quitados, as faturas com a conta final de luz, água e esgoto, telefone, e condomínio. Na falta destes, depositará mediante recibo a importância correspondente ao consumo das taxas dos dias que excederem o último talão, calculados a base do consumo dos meses anteriores.

XVI - Estando o imóvel com cobertura de seguro contra incêndio, o LOCATÁRIO está ciente e de acordo com apólice contratada ou que seja contratada pelo LOCADOR, e que o beneficiário dessa apólice é o LOCADOR. O LOCATÁRIO igualmente está ciente e de acordo que pagará junto com o recibo de aluguel o valor anual do seguro, bem como as renovações anuais e reajustes de acordo com as normas estabelecidas pela Cia

I.C.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Leoberto Leal, 400, Barreiros, São José, SC, 88.117-000

Telefone: (48) 3246-2656 - www.icalmoveis.com.br

Creci 985-j

Seguradora da escolha do LOCADOR. Havendo por parte do LOCATÁRIO qualquer ação (obras, reformas, tipo de atividades e quaisquer outros) que impeça ao LOCADOR contratar o referido seguro junto às companhias, ficará ao LOCATÁRIO a responsabilidade na contratação do seguro, assumindo todo e qualquer risco em relação a sinistros que venham a ocorrer pela sua omissão.

XVII - Como FIADORES e principais pagadores, na forma prevista no Inciso I e II do Artigo 828 do Código Civil, assinam o presente o Sr. Marcio Ribeiro Regis e sua esposa Isilda Rodrigues Regis, já qualificados, os quais se responsabilizam pelo pagamento dos aluguéis, pelos reajustes que venha a sofrer quando acordados ou majorados por Lei, por todas as obrigações decorrentes do presente contrato, inclusive multa, até a efetiva devolução do imóvel, constantes deste instrumento e do recibo de chaves, acessórios, utensílios e instalações, firmado pelo LOCATÁRIO no ato do recebimento do imóvel, sendo que havendo procedimento judicial se obrigam pelos honorários advocatícios de 20% (Vinte por cento) sobre o valor da causa em caso de ajuizamento, despesas e custas judiciais. As responsabilidades dos FIADORES continuarão vigentes se findo o prazo contratual, deixar o LOCATÁRIO ou quem suas vezes fizer, de restituir o imóvel locado e até que se torne efetiva esta restituição, renunciando desde já, qualquer direito de restringir somente ao prazo ora ajustado neste contrato a garantia de sua fiança, renunciando igualmente à faculdade assegurada no artigo 835 do Código Civil.

Parágrafo Único: Na hipótese do FIADOR declarar-se solteiro, separado judicialmente, divorciado, viúvo e que não manteve, em qualquer época, ou mantém, convivência duradoura, pública e contínua com qualquer pessoa, afirma o mesmo, em caráter irrevogável e irretratável que é proprietário por inteiro dos móveis e imóveis que possui, sob pena de responder civil e criminalmente pela falsa informação.

XVIII - Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, o(s) LOCATÁRIO(S) declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornas necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

XIX - Fica autorizada a utilização da via postal, mediante correspondência com aviso de recebimento, para a citação, intimação, e notificação que se tornarem necessárias.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

- A) Por ser nova e em perfeito estado a pintura do imóvel, o LOCATÁRIO se obriga a pintá-lo internamente nas cores existentes, por ocasião da devolução das chaves.
- B) Em virtude da existência de um único medidor referente ao consumo de água, a fatura mensal emitida pela CASAN, será rateada entre os usuários.
- C) Decorrido o primeiro ano de locação, e não havendo legislação específica, o aluguel será atualizado monetariamente, pela variação da inflação medida pelo IGPM/FGV a cada trinta (30) dias, nos termos do artigo 85, parágrafo I da Lei 8.245 de 18/10/1991.

I.C.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Leoberto Leal, 400, Barreiros, São José, SC, 88.117-000

Telefone: (48) 3246-2656 - www.lcaimoveis.com.br

Creci 985-j

D) OS LOCATÁRIOS e FIADORES abaixo assinados se responsabilizam pelas informações cadastrais aqui declaradas, comprometendo-se a informar a empresa qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando ciente, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importara no envio de correspondência para o endereço anteriormente fornecido e, via de consequência, a inclusão de seus nomes no SPC sem o seu prévio conhecimento.

E) Após o cumprimento dos primeiros 12 (doze) meses do contrato, o LOCATÁRIO poderá desocupar o imóvel mediante um aviso por escrito com antecedência de 30 (Trinta) dias da data da entrega do imóvel, desobrigando-se assim, do pagamento da multa por rescisão contratual prevista na clausula XIV.

F) O LOCATÁRIO tem ciência e está de acordo em arcar com os custos operacionais de cobrança (custo do boleto bancário) que serão lançados em seu boleto de cobrança juntamente com o aluguel e demais encargos.

Fica convencionado para todas as ações decorrentes do presente contrato, o foro da localização do imóvel. E por estarem ajustados e contratados, assinam este instrumento com duas testemunhas em 3 (três) vias de igual teor.

São José, 29 de Junho de 2022.

pp. LOCADOR

2º Subdistrito

LOCATÁRIO: Antônio Irapuan R. Pacheco

2º Subdistrito

LOCATÁRIO: Marcia Camara Pacheco

2º Subdistrito

FIADOR: Marcio Ribeiro Regis

2º Subdistrito

FIADORA: Isilda Rodrigues Regis

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA