

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de um lado na qualidade "LOCADOR" **MICHELLE RAZZINI LOPES**, pessoa física, inscrita no **CPF 065.854.469-17**, e de outro lado como "LOCATÁRIA" **ELILIANA CALDIANA DE RESENDE**, pessoa física, brasileira, **CPF 054.674.966-62**, profissão **consultora de vendas**, tem justo e contratado, na forma de direito, o seguinte que mutualmente aceitam e outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O primeiro nomeado aqui chamado "LOCADOR", proprietário do **APARTAMENTO 102**, situado à **Rua: TENENTE ANTONIO JOÃO, nº 3636**, Bairro: **JARDIM SOFIA**, Joinville/SC **CEP 89.223-395**, aluga ao segundo, aqui chamado "LOCATÁRIA", mediante as condições estipuladas adiante.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo do presente contrato é de **30 (TRINTA)** meses, a **iniciar-se 15/02/2024 para terminar em 14/08/2026**, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebe, de acordo com o Laudo de Vistoria em anexo, que passa a fazer parte integrante deste Contrato, sob pena de incorrer na multa abaixo discriminada na cláusula 18°. **Após o prazo de 12 (doze) meses**, a LOCATÁRIA poderá rescindir o contrato mediante prévio aviso de 30 (trinta) dias, por escrito, sem incorrer na multa prevista na CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.

CLÁUSULA TERCEIRA: O valor normal da locação do imóvel é de **R\$ 1.250,00 (HUM MIL DUZENTOS E CINQUENTA REAIS)**, estando incluso o rateio de despesas mensais (R\$ 100,00), IPTU e água.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajustamento dos aluguéis ocorrerá anualmente, tornando-se por base a variação do IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel fixado e reajustado será acrescido de conformidade com a oscilação do mercado imobiliário ou do comércio e será corrigido no menor período contratual, isso fica disposto e aceito pelas partes, mantendo a responsabilidade do LOCATÁRIO e seus fiadores idôneos, conforme estabelecido no art. 18 da Lei nº 8245, de 18.10.91.

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel e encargos deverão ser pagos impreterivelmente até **dia 20 de cada mês**, os aluguéis deverão ser efetuados por boleto bancário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A falta de pagamento do aluguel, no prazo estipulado, acarretará à rescisão do presente contrato, e a importância devida vencerá **juros de mercado igual a 3,6%** ao mês e **multa moratória de 2%**, além de correção monetária pelo índice contratual vigente, inclusive *pro-rata*. Ocorrendo interveniência de advogado para cobrança dos aluguéis, além dos acréscimos acima, a sua obrigação de pagar as despesas judiciais e honorários, no valor de 20% (vinte por cento), ao(s) patrono (s) do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A multa prevista no parágrafo primeiro não elidirá a responsabilidade do inadimplemento por eventuais indenizações por perdas e danos, inclusive aluguéis, nem tampouco, a sua obrigação de pagar as despesas judiciárias e honorários como aqui estipuladas.

CLÁUSULA QUINTA: Em sendo prorrogada a locação, subsistirão íntegras as cláusulas deste contrato, normalmente aquelas respeitantes às garantias por terceiros o LOCADOR e as sanções por inadimplemento contratual ou mora vigorando o mesmo por prazo indeterminado. O mesmo, quando da sua desocupação, deverá avisar ao locador com no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. Caso não proceda desta maneira, incorrerá na multa estipulada na cláusula 18°.

CLÁUSULA SEXTA: O imóvel ora locado destina-se a **fins residenciais** e para este fim exclusivamente deverá utilizá-lo, o que fará de modo a não prejudicar o bom nome da residência, sossego e tranquilidade dos demais moradores e vizinhos, respeitando sempre as leis do inquilinato em vigor e REGULAMENTO DO EDIFÍCIO. São expressamente vedadas a sublocação, cessão ou transferência de presente contrato, sob qualquer título ou pretexto.

Obriga-se em especial a respeitar os limites sonoros razoáveis em qualquer horário e o silêncio absoluto no período noturno, entre as 22:00 horas e 07:00 horas, em respeito à legislação local e à vizinhança. Em caso de excessos, será o LOCATÁRIO, bem como todos os demais responsáveis pelo Contrato, notificados, incidindo na multa prevista à Cláusula 18. A reincidência caracterizará automaticamente infração ao Contrato de Locação, obrigando o LOCATÁRIO ao pagamento da multa rescisória e à desocupação do OBJETO em até 15 (quinze) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locatário responderá diretamente por qualquer dano ou prejuízo, causado por prepostos, contratados, parentes ou visitantes ao imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: São de responsabilidades do LOCATÁRIO as **despesas decorrentes de consumo de luz, gás e TLU (Taxa de Lixo Urbano)**, bem como manutenção e conservação do imóvel, sempre em perfeitas condições.

CLÁUSULA OITAVA: Obriga-se o LOCATÁRIO a entregar em mãos do LOCADOR, todas as intimações ou avisos de ordem pública, federal, estadual ou municipal, relativos ao imóvel em questão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, anteriores aos respectivos vencimentos, e caso não o faça, assumirá de pleno direito, inteira responsabilidade pelos pagamentos das multas e demais sanções decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

CLÁUSULA NONA: O LOCATÁRIO assumirá o compromisso de 30 (trinta) dias antes do término do contrato, solicitar por escrito ao LOCADOR, ou seu intermediador, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado de conservação do dito imóvel. No caso de assim não proceder, ficará o LOCATÁRIO sujeito ao pagamento de multa contratual estipulada na cláusula 18°.

CLÁUSULA DÉCIMA: Em caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, fica o mesmo contrato rescindido, sem qualquer indenização ou vantagem para o LOCATÁRIO, cabendo ao expropriado receber o crédito proveniente de sua indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: obriga-se o LOCATÁRIO, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, a exibir ao LOCADOR, ou o seu intermediador, os comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água, gás, devidamente quitados no caso de assim não proceder e desocupar o imóvel locado sem liquidar seus débitos junto aquelas companhias ficará responsável pelo pagamento da multa estipulada na cláusula 18°, bem como a liquidação de todos os débitos existentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Na hipótese do imóvel objeto do presente contrato ser desocupado, antes do prazo contratual será devido o aluguel e encargos pelo LOCATÁRIO, qualquer que seja o motivo da desocupação sendo certo que esta multa não será superior a 03 (três) meses de aluguel, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, devidamente corrigida até o efetivo pagamento, em conformidade com o dispositivo no art.4° da Lei nº8245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO, recebendo e como de fato recebe no ato da assinatura deste instrumento de contrato, conforme LAUDO DE VISTORIA, as dependências do imóvel em perfeitas condições de serem imediatamente ocupadas (caso não esteja, comunicar o

LOCADOR por escrito em até no máximo 07 dias após a assinatura deste), obrigando-se a manter tudo como recebe e a sua própria custa.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Fica esclarecido que para efeito de dar cumprimento ao disposto acima, o LOCATÁRIO responsabiliza-se em tomar pessoalmente, as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações do imóvel locado, ficando desobrigado o LOCADOR de tomar quaisquer providências neste sentido, sob pena de ficar caracterizada infração contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os LOCATÁRIOS comprometem-se a informar ao LOCADOR imediatamente, em não mais do que 24 (vinte e quatro) horas a partir do momento em que o dano se tornou perceptível, a ocorrência de vazamentos, problemas elétricos, estruturais, ou quaisquer outros danos que exijam reparação urgente, a fim de que o LOCADOR possa tomar as providências em tempo hábil. Os danos decorrentes da demora na prestação da informação serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS. Considerando que o dever de guarda do IMÓVEL cabe aos LOCATÁRIOS, e que somente a eles é garantida a posse direta sobre o imóvel durante a locação, declaram que não terá o LOCADOR obrigação de efetuar qualquer reembolso por bens dos LOCATÁRIOS danificados por quaisquer ocorrências no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O LOCATÁRIO faculta o LOCADOR examinar ou vistoriar o imóvel quando entender conveniente, sendo sempre em horário comercial, desde que se avise com antecedência a visita.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Ocorrerá à rescisão de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer em mora à multa contratual e despejo por infração contratual, decorrido aqueles dias de tolerância, se assim convierem o LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Todas as obras, benfeitorias, melhorias e alterações que o LOCATÁRIO pretende fazer no imóvel locado, deverão ser previa e expressamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR sob pena de rescisão de pleno direito do presente contrato. Ocorrendo, serão considerados “acessórios do solo”, não podendo conseqüentemente ser desfeitas ou retiradas ao término da locação, salvo se o exigir ou formalmente autorizar, bem como não darão direito a indenização ou direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: No caso de o imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para isto fixar o respectivo horário, para que se efetuem as visitas. O horário não poderá ser anterior às 8:00 horas nem ultrapassar às 21:00 horas. Ressalvado o direito de preferência, conforme disposto nos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e pela forma convencionada. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, importará na imediata rescisão do presente instrumento, independente de notificações, avisos, quer judiciais ou extrajudiciais e sujeita à parte infratora à **multa correspondente a três vezes o aluguel vigente**, inclusive com correção *pro-rata*, juros de 1% ao mês, até o efetivo pagamento, além de obrigação de liquidar os compromissos assumidos, ficando desde já ajustado que todas as despesas, em caso de procedimento judicial, correção por conta do inadimplente, que pagará ainda o título de honorários advocatícios ao patrono do LOCADOR, a parcela de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito. O LOCATÁRIO ficará também sujeito a despejo se assim convier ao LOCADOR, de acordo com o art. 59 da Lei nº 8245, de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Assinam também o presente contrato, como FIADORES e principal pagador, solidariamente responsável com o LOCATÁRIO, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato o Sr (a)_____, brasileiro (a), CPF:_____, PROFISSÃO:_____, residente e domiciliado (a) na Rua_____, nº_____, CEP:_____, bairro_____na cidade de_____, cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos de locação, inclusive quando às obrigações contrato, alugueis, juros e correção monetária, multas e outros inclusive danos e estragos que se verificados no imóvel locado, responsabilidade essa que prevalecerá, enquanto o LOCATÁRIO permanecer no imóvel, até a final entrega das chaves, ainda que o presente contrato não se renove, e a locação permanece por prazo indeterminado. O fiador, outrossim, fica responsável pelas custas judiciais, honorários advocatícios e demais sanções previstas neste contrato de quem vier a ser condenado o LOCATÁRIO, em ação de despejo, que eventualmente venha a ser proposta por falta de pagamento de alugueis ou infração de cláusula contratual, ainda que não seja também citado para acompanhar aquela ação. O fiador e esposo renunciam expressamente aos benefícios que tratam os artigos 827, 835, 837, 838 e 839 todos do Novo Código Civil, bem como aquele previsto no art. 595 do Código de Processo Civil, em razão do que firmam o presente. O FIADOR é solidário ao LOCATÁRIO, no cumprimento das obrigações aqui previstas, até efetiva entrega das chaves do imóvel, objeto do presente, mesmo depois de decorrido o prazo do presente contrato e o mesmo tornar-se indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: No caso de morte ou insolvência do FIADOR, falência ou concordata, o LOCATÁRIO ficará obrigado a apresentar novo FIADOR, no prazo de 10 (dez) dias, provando, desde logo, a sua idoneidade e solvência, sob pena de incorrer em mora à multa contratual e despejo por infração contratual, decorrido aqueles dias de tolerância, se assim convier ao LOCADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O LOCATÁRIO e o FIADOR por este instrumento da melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para receber citações, notificações ou intimações, requerer purga de mora, receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência, de forma que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles abrangerá aos demais, independente de qualquer outra formalidade legal, ficando destarte, completo o quadro citatório. A responsabilidade do FIADOR é extensiva às majorações dos impostos, taxas ou qualquer outro encargo locatício, e também aquelas decorrentes ao aluguel, que resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Qualquer tolerância do LOCADOR na exigência das obrigações aqui contratadas não poderá ser entendida como renúncia ou novação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Na presente locação, não está sendo cobrada do LOCATÁRIO valor algum à título de luvas, portanto não poderá o LOCATÁRIO, cobrar ou pleitear quaisquer valores á estes títulos quando no final do contrato, de locação ou desocupação do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: O LOCATÁRIO expressamente autoriza o LOCADOR, caso este tenha que praticar atos extrajudiciais ou judiciais, oriundos do presente contrato, a promover notificação ou citação, na sua pessoa ou de seus prepostos, através de todos os meios de comunicação hoje permitidos, tais como: e-mail, Carta com Aviso de Recebimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Imóvel objeto de locação foi entregue com **pintura nova**, será cobrada uma **taxa de 70%** do valor de um aluguel a titulo de pintura na devolução do apartamento ora locada, após entrega das chaves será realizado o LAUDO DE VISTORIA, se algo estiver em desconforme com a vistoria de entrada será cobrado o valor de mercado (produto e mão de obra)

para efetuar as devidas adequações. A realização da pintura e reparos será realizada exclusivamente por um profissional indicado pelo LOCADOR. **OBS:** O Locatário **não poderá modificar** a cor da tinta do apartamento, caso seja constatado a mudança na vistoria final será cobrado uma **taxa de 100%** do valor do aluguel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Os LOCATÁRIOS se declaram cientes de que o IMÓVEL não possui ligação de energia elétrica ativa, e de que será de sua responsabilidade solicitar a ligação de energia em seu nome (dos LOCATÁRIOS) diretamente à CELESC, concessionária de energia elétrica local.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: Para dirimir as dúvidas suscitadas pelo presente contrato, elegem os contratantes o foro da cidade de Joinville/SC, renunciando a qualquer outro no momento tenha ou que de futuro possam ter.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: **Caução:** Receberei o valor de **R\$1.250,00** (hum mil duzentos e cinquenta reais) a título de caução, pois os locatários citados a cima não dispunham de fiador, de comum acordo esse valor será devolvido ao locatário no final do contrato de locação, após a vistoria final e estando com todas as contas e taxas contratuais quitadas, esse valor não poderá ser utilizado no decorrer da locação para quitar aluguéis em atraso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: E por estarem cientes acordados e contratados, assinam o presente contrato de locação em 02 (dois) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas para que surta os efeitos legais.

Joinville/ SC, 14 de fevereiro de 2024.

LOCADOR: **MICHELLE RAZZINI LOPES**

Fone: (47) 9 9963-4606 / **E-mail:** universidadeimoveis@gmail.com

LOCATÁRIA: **ELILIANA CALDIANA DE RESENDE**

Fone: (41) 9 8540-1890 / **E-mail:** elilianaresende@hotmail.com

TESTEMUNHA

Certificado de assinatura de documento entre as partes

CONTRATO AP 102 Nº 3636_ELILIANE.pdf

Código do documento: 8cEjdmganeiaxWa6PSmw1707931535

Assinaturas

	Rafael Junkes(rafaj.mestrado@gmail.com) - CPF: 059.044.759-93 Assinou o documento como testemunha	<i>Rafael Junkes</i>
	MICHELLE RAZZINI LOPES(universidadeimoveis@gmail.com) - CPF: 054.674.966-62 Assinou o documento como Locador(es)	<i>Michelle Razzini Lopes</i>
	ELILIANA CALDIANA DE RESENDE(elilianaresende@hotmail.com) - CPF: 054.674.966-62 Assinou o documento como Locatário (a)	<i>Elitiana Caldiana De Resende</i>

Eventos do documento

- 14/02/2024 14:25 - Arquivo **criado** por [CL Administradora de Bens Ltda EPP\(\[universidadeimoveis@gmail.com\]\(mailto:universidadeimoveis@gmail.com\) \)](#) - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:25:35-03:00
- 14/02/2024 17:27 - [CL Administradora de Bens Ltda EPP\(\[universidadeimoveis@gmail.com\]\(mailto:universidadeimoveis@gmail.com\) \)](#) **Adicionou** um pedido de assinatura para universidadeimoveis@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:27:19-03:00
- 14/02/2024 17:27 - [CL Administradora de Bens Ltda EPP\(\[universidadeimoveis@gmail.com\]\(mailto:universidadeimoveis@gmail.com\) \)](#) **Adicionou** um pedido de assinatura para rafaj.mestrado@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:27:19-03:00
- 14/02/2024 17:27 - [CL Administradora de Bens Ltda EPP\(\[universidadeimoveis@gmail.com\]\(mailto:universidadeimoveis@gmail.com\) \)](#) **Adicionou** um pedido de assinatura para elilianaresende@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:27:19-03:00
- 14/02/2024 14:28 - Solicitação de assinatura enviada por email para universidadeimoveis@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:28:02-03:00
- 14/02/2024 14:28 - Solicitação de assinatura enviada por email para rafaj.mestrado@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:28:03-03:00
- 14/02/2024 14:28 - Solicitação de assinatura enviada por email para elilianaresende@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:28:03-03:00
- 14/02/2024 14:28 - Email de solicitação para rafaj.mestrado@gmail.com lido - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:28:08-03:00
- 14/02/2024 14:28 - Email de solicitação para universidadeimoveis@gmail.com lido - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:28:34-03:00
- 14/02/2024 17:29 - [Rafael Junkes\(\[rafaj.mestrado@gmail.com\]\(mailto:rafaj.mestrado@gmail.com\) \) - CPF: 059.044.759-93](#) **Assinou** o documento. 186.232.33.194, iPhone, Mobile Browser, Geolocalização: -26.253934, -48.848908 - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:29:00-03:00
- 14/02/2024 17:33 - [MICHELLE RAZZINI LOPES\(\[universidadeimoveis@gmail.com\]\(mailto:universidadeimoveis@gmail.com\) \) - CPF: 054.674.966-62](#) **Assinou** o documento. 186.232.33.194, Windows 10, Chrome - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:33:48-03:00
- 14/02/2024 17:56 - [ELILIANA CALDIANA DE RESENDE\(\[elilianaresende@hotmail.com\]\(mailto:elilianaresende@hotmail.com\) \) - CPF: 054.674.966-62](#) **Assinou** o documento. 177.25.243.19, Android, Mobile Browser, Geolocalização: -26.256533, -48.850588 - DATE_ATOM: 2024-02-14T14:56:45-03:00

Hash do documento Original

SHA256: 10a34c5cc3be5c8d1f5308707ecbcca1e35913dc0eab5271d5a53046abbbe16e**SHA512:** fb7222bd8e2d0c060b57683106eb8b1ac3716a3da8e6735c6d1641d8d553bb2b6dddf72622df929a6f88e09707280e77b3b8e5407876e1dd0448064e870a21e2Este log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima. Este documento está certificado pela **Fast4sign**.<https://app.fast4sign.com.br/validator?key=8cEjdmganeiaxWa6PSmw1707931535>