RENATA L. B. W. MONDINI CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.
CORRETORAS DE IMÓVEIS
RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI– CRECI 10809F – CRECI 6369J
CRISTIANE CARINA TRENTINI – CRECI 41166 F
RUA TIRADENTES N° 262, SALA 03 – CENTRO – IBIRAMA – SC
FONE: 47/33573314 – e-mail: corretoradeimoveisibirama@hotmail.com

www.imoveisibirama.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM FIADOR Nº 2088

Os signatários deste instrumento, de um lado o Sr. **LUIZ ERNESTO ROSENFELDER,** brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 383.785.239-34 e RG sob o nº 1.034.553, proprietário do imóvel Rua Curt Jose Rosenfelder, nº146, bairro Bela Vista – Ibirama/SC, e de outro lado o Sr. **JÚLIO CÉSAR DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, assistente administrativo e financeiro, inscrito no CPF sob o nº 131.971.659-85 e RG sob o nº 6.751.142, o Sr. **ERICK EDUARDO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, desenhista técnico, inscrito no CPF sob o nº 126.161.889-02, RG sob o nº 6.702.995 e o Sr. **LUAN CAETANO CAMARGO**, brasileiro, solteiro, analista de operações, inscrito no CPF sob o nº109.839.529-81, RG sob o nº7.120.755, tem justo e contratado o seguinte que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

O primeiro nomeado, aqui chamado **LOCADOR,** representado neste ato pela pessoa jurídica, **RENATA L. B. W. MONDINI CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA**, CRECI 9369J, inscrita no CNPJ sob o nº55.085.172/0001-05, e, **RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI**, brasileira, casada, Corretora de Imóveis, CRECI 10809F, inscrita no CPF nº 003.967.689-70 e portadora da carteira de identidade nº 2.624.556, com escritório na Rua Tiradentes, n° 262, sala 03, Edifício Gabriela's, bairro Centro, na cidade de Ibirama/SC, dá em locação ao segundo, denominados **LOCATÁRIOS**, o imóvel assim descrito:

CLÁUSULA 1 – OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel Residencial representado pela LOCADORA, localizado na Rua Curt Jose Rosenfelder, nº 146, bairro Bela Vista – Ibirama/SC, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

MATRÍCULA CASAN: 1887006-6
UNIDADE CONSUMIDORA CELESC: 46959345, com leitura atual 9023.

CLÁUSULA 2 – PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, a partir do dia 24/07/2024 e encerrando-se em 23/07/2025.

a. O presente contrato renovar-se-á automaticamente por igual período, caso não haja manifestação contrária, por escrito, por qualquer das partes, até 30 dias antes de seu vencimento.
b. Caso haja manifestação por escrito de não interesse na continuidade da locação, o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 4, efetivando-se com a entrega das chaves, até a data do final do contrato.

CLÁUSULA 3 – VALOR DO ALUGUEL: O aluguel devido mensalmente é de R$ 2.000,00 (Dois Mil Reais), com abono de R$ **0,00**, (zero), até a data do vencimento, que será o dia 10 de cada mês, ocorrendo o primeiro pagamento em 24/07/24, podendo ser pago através de **Depósito Bancário Banco do Brasil AG:** 0696-3 **Conta Corrente:** 26892-5 **(devendo ser identificado ou passar via email cópia comprovante do depósito email:corretoradeimoveisibirama@hotmail.com)** ou diretamente no escritório da Corretora, no endereço acima qualificado e, sujeita-se automaticamente à atualização monetária anual segundo o IGPM e, na falta deste ou de deflação, será utilizado IVAR, IPCA, IPC ou INPC, nesta ordem. O não pagamento na data aprazada importará na cobrança de multa de 2 % (dois por cento) e juros de mora de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia. O pagamento do aluguel mensal é comprovado pelo respectivo recibo fornecido pela LOCADORA. O não pagamento do aluguel e encargos estipulados neste contrato no prazo descrito na Cláusula 3 será considerado infração contratual e motivo para rescisão. OS LOCATÁRIOS e FIADORES autorizam a Corretora, a comunicar o fato ao SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), 7 (sete) dias após o vencimento do pagamento mensal do aluguel, ou seja, não ocorrendo o pagamento na data correta, em 7 (sete) dias a LOCADORA poderá tomar as devidas providências para efetuar a cobrança do mesmo, incluindo entrar em contato com os FIADORES para comunicar o atraso, através de correspondência, e-mail, ligações telefônicas, mensagens via SMS e Whatsapp.

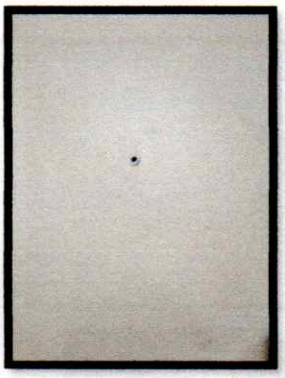
CLÁUSULA 4 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas nas imagens abaixo:

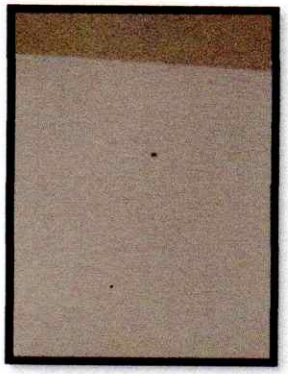
ATENÇÃO: É RESPONSABILIDADE DOS LOCATÁRIOS QUALQUER DANO QUE VENHA SER CAUSADO NO IMÓVEL DEVIDO A DE INSTALAÇÃO DA INTERNET.

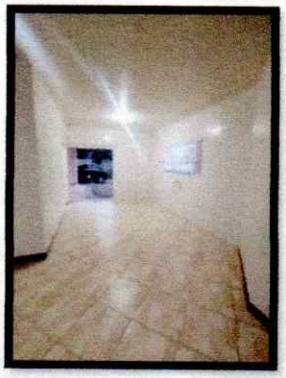
Imóvel limpo, com pintura nova, a mesma deverá ser refeita na desocupação do imóvel por um profissional qualificado e indicado pela ADMINISTRADORA. Portas, trincos, vidros, janelas, tomadas, torneiras, luminárias e chaves de luz, todos em perfeito estado e funcionando. NÃO É PERMIDITO FURAR O PISO CERÂMICO.

Área de serviço: com suporte e varão para cortina, com 1 cortina branca. Porta de vidro com 2 chaves. Ralo limpo.

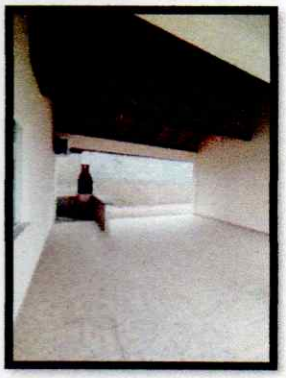
Sala e cozinha: com suporte e varões duplos para cortina, 1 cortina na cozinha, 1 troeneira elétrica, testada e funcionando, 1 torneira de plástico articulável na cor branca, 1 suporte de alumínio fixado na parede. 2 chaves na porta da sala, 2 chaves da porta da cozinha. 1 luminária em perfeito estado.



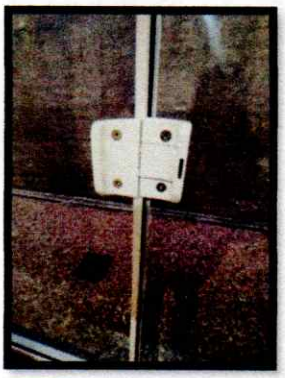


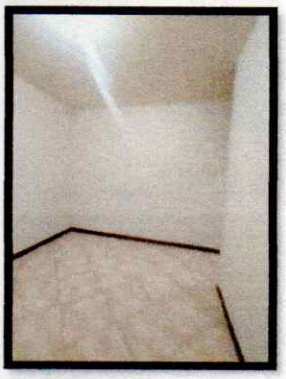


<u>Área externa, garagem e churrasqueira</u>: Jardim limpo, sem mato, com brita. Lâmpadas testadas e funcionando. Churrasqueira limpa.



<u>Suíte Fundos</u>: Com 1 ar condicionado com controle da marca Springer Midea, testado e funcionando, suporte para cortina com varão, 1 cortina branca. Banheiro com box, vaso sanitário com válvula hidra, torneira, móvel sob medida e acessórios, todos em bom estado e funcionando, com chuveiro, testado e funcionando.

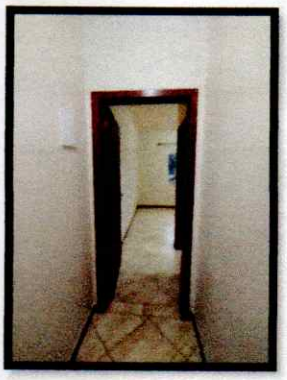


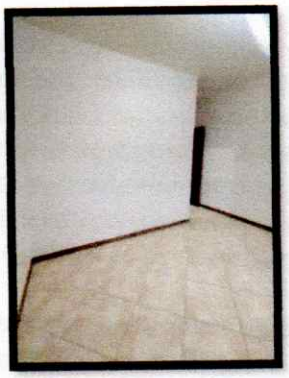


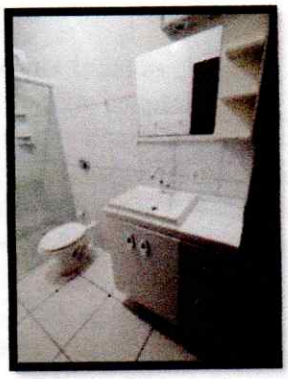
23

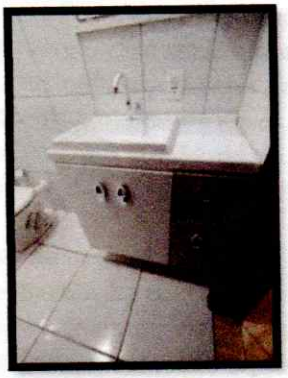
Quarto: Com suporte duplo e varões para cortina, sem cortina.

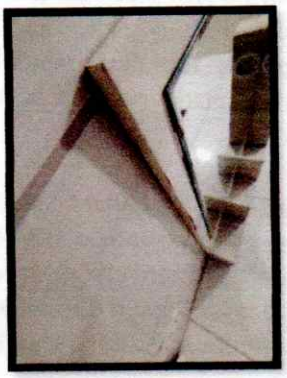
Suíte frontal: suporte para cortina com varão, sem cortina. Banheiro com box, vaso sanitário com válvula hidra, torneira, móvel sob medida com vestígios de umidade, e acessórios, todos em bom estado e funcionando, com chuveiro, testado e funcionando.











CONSERTOS: OS LOCATÁRIOS, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, mantendo tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel. OS LOCATÁRIOS tem 7 dias para vistoriar tomadas, interruptores de luz, bocais, fechaduras, torneiras e acessórios de banheiro. Caso haja defeito, a Locadora providenciará os reparos. Caso não haja nenhuma observação por parte dos LOCATÁRIOS, qualquer eventual conserto correrá por conta do mesmo.

a. **Deve cuidar da limpeza do imóvel, preservar o jardim, descartar o lixo corretamente e realizar reparos na pintura, calhas, telhas, parte elétrica e hidráulica.**
   Outros reparos no imóvel que ficam encarregados do inquilino são: conserto ou troca de torneiras, louças sanitárias, pias, tanque, descarga, vaso sanitário, disjuntores, relógio de luz, fiação, tomadas de energia elétrica, vidros quebrados, fechaduras, azulejos que quebrarem, interfone, campainha e fiação elétrica.
   Além disso, a limpeza e desentupimento de vasos sanitários, caixa de gordura e esgoto, ralos, pia e conserto e troca de janelas também são responsabilidade do locatário.
   cabe ao proprietário fazer manutenções estruturais reparos imóvel locado, como no caso de infiltração, por exemplo.
   Por isso reparos como troca da caixa d'água, caixa de esgoto, tubulações, registros de água, caixa de luz, portão externo, instalação do relógio, conserto do muro externo, tubulação externa e interna de esgoto, pintura externa do imóvel e calçamento externo ficam a encargo do locador.
   No entanto, se o dano estrutural for causado pelo locatário, ele ficará responsável por repará-lo.
b. **CONSERVAÇÃO:** OS LOCATÁRIOS se obrigam a conservar o imóvel em perfeito estado de uso, inclusive a área externa, mantendo-a limpa, com gramado e jardins devidamente cuidados, se houver.
c. Declaram OS LOCATÁRIOS que examinaram o imóvel, com suas dependências, estando o imóvel de acordo com os itens mencionados acima.

CLÁUSULA 5 – VENDA: OS LOCATÁRIOS declaram estar ciente de que o imóvel objeto deste contrato pode ser colocado à venda, e, que se isto ocorrer durante o prazo de vigência do contrato, o imóvel deverá ser desocupado dentro de 30 dias após a comunicação de venda, sem que tenha direito a qualquer tipo de indenização, como também permitirá que as pessoas interessadas na aquisição do imóvel examinem o imóvel locado quando necessário, sendo conveniente avisá-lo previamente. OS LOCATÁRIOS deverão ser notificado para que possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

CLÁUSULA 6 – DESPESAS E TRIBUTOS: Além do aluguel, pagará mensalmente OS LOCATÁRIOS todas as despesas tais como: taxa de energia elétrica, água, condomínio (se houver), taxa de lixo anual (anexo no carnê do IPTU) e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, a partir desta data.

CLÁUSULA 7 – BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Quaisquer modificações que OS LOCATÁRIOS vierem a fazer no imóvel locado, para seu melhor proveito, dependem de prévia aprovação da LOCADORA. Caso não ocorra a autorização da mesma, OS LOCATÁRIOS deverão restituir o imóvel da maneira que lhe foi entregue, todavia, uma vez realizadas incorporam-se ao imóvel, sem que assistam OS LOCATÁRIOS o direito de pleitear indenização, ou mesmo retenção das mesmas.

CLÁUSULA 8 – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL: A presente locação destina-se restritivamente o uso do imóvel para fins residenciais, restando aos OS LOCATÁRIOS, se sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, pena de rescisão contratual.

a. Ficam desde já ciente OS LOCATÁRIOS, que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará ao mesmo cumprir todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento interno em anexo.
b. No caso do não cumprimento dos itens dispostos na Convenção de Condomínio fica o LOCADORA autorizado a rescindir o contrato sem pagamento de ônus para OS LOCATÁRIOS.
c. Caso OS LOCATÁRIOS descumpram e o contrato seja rescindido caberá a ele pagar a multa referente a CLÁUSULA 09 deste contrato.
d. OS LOCATÁRIOS ficam desde já responsabilizado por danos ou quaisquer acidentes que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo OS LOCATÁRIOS, ficando os mesmos autorizados à efetuar o seguro do imóvel locado, ficando obrigado a pagar, além da multa prevista no CLÁUSULA 09, todas as despesas por danos

causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento na cláusula 4.

CLÁUSULA 9 – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: Caso OS LOCATÁRIOS venham a desocupar o imóvel antes do término do prazo de locação descrito neste Contrato, pagará a título de multa contratual, valor equivalente a 02 (dois) meses de aluguel. A parte que optar pela rescisão contratual, após o término do prazo inicial, deverá comunicar a outra, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência. Caso não haja essa comunicação por escrito, será cobrado o valor referente à 30 (trinta) dias de aluguel, a contar da data de desocupação do imóvel. Finda a locação, OS LOCATÁRIOS obrigam-se a restituir o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e de uso residencial, nas mesmas condições em que o recebeu, de acordo com a vistoria inicial, incluindo a pintura do imóvel, se necessária. O aluguel será devido até a conclusão de eventuais reparos e entrega das chaves no escritório da Corretora, que efetuará a quitação plena do contrato. Caso isto não ocorra, poderá a LOCADORA providenciar os reparos cujas despesas caberão aos LOCATÁRIOS.
Ao entregar o imóvel, OS LOCATÁRIOS deverão apresentar à Corretora:
1) Os últimos 03 (três) recibos correspondentes ao pagamento dos encargos
previstos neste contrato;
2) Fazer a leitura final das contas de energia elétrica e água até a data da entrega das chaves na Corretora, e efetuar seu pagamento.
3) Retirar da conta de energia elétrica todas as cobranças de terceiros, tais como: cabo-visão, Hospital, Bombeiros, Pró-rim, SIDESC e outras.
4) Caso não tenha feito limpeza após a retirada de seus pertences, deverão, OS LOCATÁRIOS, pagar à LOCADORA, uma taxa referente a 1 (hum) dia de serviços de limpeza.
5) No caso dos LOCATÁRIOS deixarem no imóvel móveis inutilizados, lixo e entulhos, pagará à LOCADORA, o valor de 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) para cobrir os custos de retirada e limpeza.

CLÁUSULA 10 - GARANTIA: Assinam também o presente contrato se responsabilizando solidariamente com os LOCATÁRIOS, por todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguel vencido, valores relativos à danos no imóvel e demais encargos da locação, como fiadora e principal pagadora, a Sr.ª **MARIA LENIR FERREIRA**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF nº 935.797.999-91, residente e domiciliada na cidade de IBIRAMA, Rua Dr. Getúlio Vargas nº 16, bairro Centro – Ibirama/SC, nos termos da Lei 8.245/91, artigos 37 e seguintes, renunciando o benefício de ordem estabelecido no art. 827 da lei 10.406/02, nos termos do art. 828 da mesma lei, perdurando a sua responsabilidade até a entrega das chaves, em todas as suas cláusulas e condições, INCLUSIVE NO CASO DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO, até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante termo escrito, art. 3 da lei 8.245/91.

Parágrafo único – Declara ainda o FIADOR, expressamente:

I. Que não lhe assiste o benefício da divisão, por serem entre si solidariamente responsáveis;
II. Que renuncia a faculdade de pedir a exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, e aos direitos previstos nos artigos 837 a 839 do mesmo Código;
III. Que não é obrigatório para a LOCADORA lhe dar prévio conhecimento que sua afiançada encontra-se em mora, em caso de ajuizamento de ação de despejo, execução ou cobrança, reconhecendo como sua obrigação verificar a pontualidade OS LOCATÁRIOS, em relação às obrigações aqui assumidas;
IV. A fiança ora dada estende-se a eventuais modificações da locação quer resultante de texto legal, quer de acordo entre a LOCADORA e OS LOCATÁRIOS.
V. Os fiadores desde já, autorizam OS LOCATÁRIOS a fazer acordos para corrigir o valor do aluguel sempre que o mesmo estiver defasado ou quando ocorrer o reajuste anual.
VI. Em casa de insolvência ou morte de um dos fiadores, OS LOCATÁRIOS, no prazo de 15 dias, contando a partir do conhecimento do fato, deverá substituí-lo, por outro também idôneo, a critério da LOCADORA, sob pena de rescisão automática do contrato.
VII. OS FIADORES DEVERÃO COMUNICAR POR ESCRITO QUALQUER ALTERAÇÃO DE SEU ENDEREÇO.

CLÁUSULA 11 - DAS NOTIFICAÇÕES: Em caso de ser necessário o ajuizamento de qualquer ação para fazer cumprir as normas deste contrato, pedir sua rescisão, bem como requerer a desocupação do imóvel, os contratantes concordam em que, tanto as notificações premonitórias, bem como quanto a qualquer ação, citação, intimação ou notificação seja feitas através de carta registrada pelo correio, desde que venham acompanhadas de aviso de recebimento, para os fins de direito, bem como arcarão com as despesas judiciais bem como honorários advocatícios de 20%.

CLÁUSULA 12 – TROCA DE TITULARIDADE: Por este instrumento, o LOCATÁRIO , autoriza desde já, que a ADMINISTRADORA, pessoa jurídica, **RENATA L. B. W. MONDINI CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA**, CRECI 6369J, inscrita no CNPJ sob o nº55.085.172/0001-05, e, **RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI**, brasileira, casada, Corretora de Imóveis, CRECI 10809F, inscrita no CPF nº 003.967.689-70 e portadora da carteira de identidade nº 2.624.556, com escritório na Rua Tiradentes, n° 262, sala 03, Edifício Gabriela's, bairro Centro, na cidade de Ibirama/SC, procedam junto a CELESC e à CASAN, a transferência de titularidade do fornecimento de energia e também a solicitação de desligamento quando do encerramento do presente contrato, ou seja, após a assinatura do presente instrumento a ADMINISTRADORA poderá transferir a conta de energia elétrica e água para o nome dos LOCATÁRIOS, ficando o mesmo como titular daquela.

CLÁUSULA 13 – CONCLUSÃO: Assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias para um só efeito, declarando, outrossim , que se aplicam á espécie, no que couberem, todas as normas que, na forma da lei, regem a locação residencial, pelo que podem ser invocadas, a qualquer tempo, em seu benefício, pelas partes CONTRATANTES, elegendo o foro de Ibirama/SC, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI:00396768970

Assinado de forma digital por RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI:00396768970
Dados: 2024.07.23 10:38:26 -03'00'

Ibirama, 11 de Julho de 2024.

RENATA L. B. W. MONDINI CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA
RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI
ADMINISTRADORA

1° Tabelionato IBIRAMA

Julio Cesar dos Santos

JÚLIO CÉSAR DOS SANTOS
LOCATÁRIO

1° Tabelionato IBIRAMA

Erick Eduardo dos Santos

ERICK EDUARDO DOS SANTOS
LOCATÁRIO

1° Tabelionato IBIRAMA

LUAN CAETANO CAMARGO
LOCATÁRIO

1° Tabelionato IBIRAMA

Maria Lenir Ferreira

MARIA LENIR FERREIRA
FIADORA

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DA COMARCA DE IBIRAMA - SANTA CATARINA
VERONICA POFFO TISCOSKI
Tabeliã
Rua 25 de Julho, n. 111, Sala 6, Centro, Ibirama/SC - CEP 89.140-000
(47) 3357-2403 - contato@1tabelionatoibirama.com.br

Reconheço como **AUTÊNTICA(S)** a(s) assinatura(s) de:
LUAN CAETANO CAMARGO; JULIO CESAR DOS SANTOS.....

Emol:R$12,04 FRJ:R$2,72 ISS:R$0,6 = R$15,36
Selo digital do tipo: Normal GUM18431-LINL GUM18432-1ABZ
Dou fé, Ibirama/SC - 23 de julho de 2024.

KAMMILY VITÓRIA DE OLIVEIRA
Escrevente Notarial

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DA COMARCA DE IBIRAMA - SANTA CATARINA
VERONICA POFFO TISCOSKI
Tabeliã
Rua 25 de Julho, n. 111, Sala 6, Centro, Ibirama/SC - CEP 89.140-000
(47) 3357-2403 - contato@1tabelionatoibirama.com.br

Reconheço como **AUTÊNTICA(S)** a(s) assinatura(s) de:
MARIA LENIR FERREIRA; ERICK EDUARDO DOS SANTOS.....

Emol:R$12,04 FRJ:R$2,72 ISS:R$0,6 = R$15,36
Selo digital do tipo: Normal GUM18437-ECKK, GUM18438-J707
Dou fé, Ibirama/SC - 24 de julho de 2024.

LARISSA RASCH
Escrevente Notarial

Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br
Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

TESTEMUNHAS:

Nome:_____

CPF: _____

Nome:_____

CPF:_____