

TÍNEL IMÓVEIS LTDA
CNPJ. 54.337.121/0001-52 - CRECI-SC J 9.271

CNAI SC: 29.510 Resolução COFECI Nº 1.066/2007

(47) 98823-7147 (47) 98874-5609

E-mail: rosetinel40@gmail.com

Avenida Argolo, Nº04 Apartamento 32 segundo andar, Edifício Dona Érica Centro – São Bento do Sul /SC

CONTRATO DE LOCAÇÃO

De um lado como **LOCATÁRIOS: IVONETE VITALINO SUDRE** ; brasileira, maior, portadora da RG e CPF: **804.638.789-49** casada com **JOSÉ CARLOS SUDRE**, brasileiro, maior, CPF/RG: **731.513.359-34** residentes e domiciliados na rua João Batista, 38 Bairro Centenário, São Bento do Sul, do outro lado como **LOCADORA: SIMONE ENGEL**, brasileira, maior RG: **4793101 SSP/SC** E CPF: **044.312.699-24** residente e domiciliada em São Bento do Sul - SC

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA:** O imóvel objeto do presente contrato é uma casa residencial situada na Rua João Batista – São Bento do Sul– SC; Conforme Matrícula nº 20.638 do Ofício do Registro de Imóveis.
2. **CLÁUSULA SEGUNDA:** O imóvel citado na cláusula primeira do presente contrato destina-se única e exclusivamente para o uso residencial.
OS **LOCATÁRIOS** declararam estar ciente e de acordo com a carga elétrica máxima que o imóvel locado comporta. Se em virtude de colocação pelos **LOCATÁRIOS** de aparelhos elétricos, essa carga vier a ser excedida e obrigar a reforma nas instalações elétricas, que abastecem o imóvel, essas reformas e respectivas despesas correrão por conta dos **LOCATÁRIOS**, após autorização expressa do **LOCADOR**.
3. **CLÁUSULA TERCEIRA:** O prazo de locação é de 12 meses, tendo início no dia 10 de Novembro de 2025 e terminando em 10 de Novembro de 2026.
4. **CLÁUSULA QUARTA:** O valor do locatício será de **R\$ 1.200,00 (HUM MIL E DUZENTOS REAIS)** mensais. Valor a pagar até o dia 10 de cada mês. Após essa data será cobrado uma multa de **R\$ 120,00 (CENTO E VINTE REAIS)** sendo tolerado até o dia 30 do referido mês.
5. **CLÁUSULA QUINTA:** O aluguel terá reajuste anual de acordo com o índice IGPM positivo da fundação Getúlio Vargas, ou ainda por outro índice que for determinado por lei.

1. Natureza da Locação e Destinação do Imóvel.

O **LOCATARIO** destina o imóvel para a finalidade constante na 2ª Cláusula, sendo-lhe vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada.

2. Do Prazo da Locação.

O prazo de locação é constante na 3ª Cláusula, limite de tempo em que o imóvel objeto da relação locatária deverá ser restituído ou seu contrato renovado, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, sob pena de tipificar infração contratual, punível de forma adiante convencionada.

3. Do Locativo.

3.1. O aluguel mensal estipulado na 4ª Cláusula, que deverá ser pago pontualmente até a data também prevista na 3ª Cláusula, na fórmula ali prescrita.

3.2. O pagamento do locatício deverá ser feita em espécie até a data do vencimento Através de transferência bancária junto ao **COOPERATIVA SICRED AG: 2602 – C/C 22210-5 EM NOME DE TÍNEL IMÓVEIS LTDA OU VIA PIX NA CHAVE 54337121000152 TITULAR: TÍNEL IMÓVEIS LTA.** DO VALOR DO ALUGUEL SERÁ RETIRADO O VALOR DE 180,00 (CENTO E OITENTA REAIS), REFERENTE AO SERVIÇO DA ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL, ficando esta responsável pelo repasse ao LOCADOR.

3.3. O não pagamento do aluguel na data fixada na 3ª Cláusula implica no acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, e multa de 2%, calculando sobre os locativos e encargos em atraso.

3.4. O pagamento e/ou recebimento de qualquer aluguel, ainda que em valor ao efetivam-te devido, não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças de alugueis, encargos ou impostos que, oportunamente, não tiverem sido lançados nos respectivos recibos de aluguel.

3.5. O aluguel será devido integral, ou pelos dias corridos, desde o início do prazo de vigência desde instrumento, cujo valor será calculado até o fim do último dia do mês que se referir.

3.6. O atraso superior a 30 (trinta) dias implica o encaminhamento do contrato á assessoria jurídica de cobrança, sendo neste caso devidos honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) sobre a cobrança, além das demais despesas necessárias para realização da cobrança, tais como taxas de correio, custas com notificação, cartório, entre outros. Caso não obtido sucesso na cobrança extrajudicial, os LOCATÁRIOS ficam desde já cientificado que serão ajuizadas as ações competentes ao resguardo dos interesses dos LOCADORES, sendo que nesta hipótese dos honorários serão na ordem de 20% (vinte por cento), além das demais despesas, taxas e encargos previstos neste contrato.

4. Da Periodicidade de Reajuste do Locativo.

4.1. O reajuste dos alugueres será de acordo com o critério constante citado na 5ª Clausula.

4.2. No caso de extinção do índice, congelamento ou correção artificial de preços por ocasião de pleno de estabilização econômica do governo federal, será utilizado, para correção de alugueres o índice que vier substituí-lo.

5. Condições de Utilização do Imóvel.

5.1. Os LOCATÁRIOS nesta oportunidade declaram que utilizara o imóvel para fim específico e declaração na 2ª Clausula, bem como são conhecedores dos fins e uso permitidos pela municipalidade, correndo por conta e risco a mudança de zoneamento e/ou utilizações futuras do imóvel, cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, caso lhe sejam impedidos o uso do imóvel pela municipalidade.

6. Do Recebimento do Imóvel.

6.1. OS LOCATÁRIOS recebem o imóvel objeto deste contrato, em perfeito estado de conservação e limpeza, e em excelente estado, conforme descrito no “Termo de Vistoria do Imóvel – Entrada” obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

6.2. Caso na entrega das chaves no vencimento deste contrato, o imóvel esteja em desacordo com as cláusulas 6.1, serão cobrados dos LOCATÁRIOS todas as despesas com reformas /e ou reparos.

6.3. Por ocasião de desocupação do imóvel será realizado uma vistoria, acompanhado pelos LOCATÁRIOS se assim desejarem para a apuração de eventuais danos, baseado nos termos constantes do “Termo de Vistoria de Imóvel – Entrada” e para reposição que fizeres necessárias, oportunidade que será realizado o TERMO DE VISTORIA onde serão descritos os reparos / serviços que serão realizados no imóvel.

6.4. Em caso de descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula, finda a locação os LOCATÁRIOS terá o prazo de 15 dias para realizar os reparos necessários para que o imóvel esteja em condições do “Termo de Vistoria do Imóvel – Entrada”, conforme itens apontados no “Termo de Vistoria do Imóvel – Saída”, não cumprida nesta obrigação os LOCATÁRIOS desde já autoriza o LOCADOR, ou a quem este autorizar, a realizar as reformas, reposições, limpeza, de forma que o imóvel seja restituído nas mesmas condições em que foi recebido no início do contrato, obrigando-se os LOCATÁRIOS a indenizar o LOCADOR pelas despesas correspondentes, bem como aluguel decorrido até a execução dos serviços.

6.5. OS LOCATÁRIOS obrigam-se a realizar o pagamento da indenização decorrente pelos reparos e aluguel na forma ajustada no item 6.4 dentro de 05 (cinco) dias contados da comunicação de cobrança, sob pena de respectivos valores a serem cobrados judicialmente, acrescidos da cláusula penal prevista neste contrato, bem como custo e honorários advocatícios.

6.6. Quando da desocupação e entrega do imóvel, os LOCATÁRIOS deveram apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, condomínio, e taxas que vier a ser cobrado pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual dos LOCATÁRIOS, sob a pena do LOCADOR negarem-se a receber o imóvel, período durante o qual permanecera correndo aluguel sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS até que cumprida referida obrigação;

7. Das Obrigações do LOCADOR.

- a. Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b. Garantir durante a vigência do contrato o uso pacífico do imóvel locado;
- c. Manter durante a locação a forma e destino do imóvel;

8. Das Obrigações dos LOCATÁRIOS.

Compete ao LOCATÁRIOS, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma de adiante convencionada:

- a. Servir-se do imóvel locado para uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;
- b. Pagar pontualmente o aluguel da forma convencionada; bem como os acessórios de locação, **contas de água, energia e IPTU**

- c. Arcar com todas as despesas geradas pelo inadimplemento contratual e/ou outras decorrentes do envio de documentação de interesse de locatário e fiadores, tais como notificações, fotocópias, e outras, as quais serão levadas a débito juntamente com o aluguel mensal;
 - d. Levar ao conhecimento do LOCADOR do imóvel as turbações de terceiros, bem como outras que vierem a prejudicar o imóvel locado, para as providências cabíveis;
 - e. Os impostos e taxas, despesas de seguro que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo LOCATÁRIO junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, todavia, se neste não constarem,
 - f. Deverá os LOCATÁRIOS paga-lo pontualmente às repartições Públicas competentes, e apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado;
 - g. Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, salvo com autorização escrita do LOCADOR, sendo que esta fará parte deste contrato. Se, entretanto, o locatário notificar o LOCADOR da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia traduzirá consentimento tácito, recaindo ao locatário nas penalidades cabíveis;
 - h. Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel, salvo através de consentimento prévio do LOCADOR;
 - i. Fazer entrega ao LOCADOR de todas as intimações ou avisos das autorizações públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 horas contadas do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;
 - j. Permitir a realização de reparos urgentes do imóvel oriundos de causa para a qual o LOCATÁRIO não participou, ficando todos os reparos, relativos ao uso do imóvel e seus utensílios por conta dos LOCATÁRIOS.
 - k. OS LOCATÁRIOS deverão respeitar e manter a boa relação com vizinhos não promovendo incômodos e perturbações aos mesmos, do contrário, pagará a multa contratual em valor integral para os Locadores deverá desocupar o imóvel.
-
- l. Obriga-se os LOCATÁRIOS ou herdeiros a comunicar a ADMINISTRADORA qualquer alteração de sede ou domicílio, telefone, estado civil, falência ou concordata, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de evento.
 - m. Utilizando o imóvel com prazo igual ou superior a 05 meses, fica sob responsabilidade dos LOCATÁRIOS, no momento de sua desocupação efetuar as limpezas necessárias pertinentes a este imóvel como: fossa, sumidouro e caixa de gordura.
 - n. Facultar ao LOCADOR ou seu representante legal, o exame ou vistoria do imóvel locado, sempre que julgar necessário, especialmente, nos 30(trinta) dias antes da desocupação do mesmo e no caso de o imóvel ser colocado à venda, permitir a visita de interessados, podendo, entretanto, ser fixado um horário.
 - o. O LOCATÁRIO DEVERÁ TRANSFERIR PARA SEU NOME A CONTA DE ENERGIA DA CELESC**

9. Infração.

A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra, de multa contratual correspondente ao valor de 02 aluguéis vigentes da época da infração, tantas quantas forem às infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais cominações previstas neste instrumento, excetuados os aluguéis em atraso para o qual já existe previsão de multa específica (cláusula 3.2).

10. DA GARANTIA.

FOI MANTIDO O VALOR DE R\$ 1.100,00 (HUM MIL E CEM REAIS) PAGA NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO ANTERIOR REFERENTE AO CAUÇÃO.

Após o atraso do aluguel superior a 30 dias, os locatários se comprometem a devolver o imóvel da mesma forma que lhe foi entregue.

11. Foro.

Para toda e qualquer questão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de São Bento do Sul, renunciando desde já, a qualquer outro por mais especial que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de 6 páginas, de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

SÃO BENTO DO SUL-SC 10 DE NOVEMBRO DE 2025.

.....
JOSÉ CARLOS SUDRE
CPF: 731.513.359-34
LOCATÁRIO

.....
IVONETE VITALINO SUDRE
CPF: 804.638.789-49
LOCATÁRIA

.....
TÍNEL IMÓVEIS LTDA
CRECI 9271J
IMOBILIÁRIA

.....
SIMONE ENGEL
CPF: 044.312.699-24
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF: