

CONTRATO DE LOCAÇÃO

RUDNICK EMPREENDIMENTOS LTDA.

Os signatários deste instrumento, de um lado RUDNICK EMPREENDIMENTOS LTDA, com escritório à rua Dona Francisca, 443, na cidade de Joinville – SC, CNPJ 83.105.593/0001- 88 E DO OUTRO , – Sr(a) **GISELE CHAGAS DA SILVEIRA, BRASILEIRA, SOLTEIRA, PRODUTORA.** *****
CNPJ/CPF: 704.687.610-04 tem justo e contratado, na melhor forma de direito, que mutuamente aceitam e outorgam, o seguinte:

O primeiros nomeado (s) aqui chamado (s) locador (es), sendo proprietário do imóvel sito nesta cidade à rua **DR. JOÃO COLIN , N° 933 – APTO.12 (COM 01 VAGA DE ESTACIONAMENTO COBERTO E ABERTO N° 12)**
CELESC- APTO.12 – CAIXA.12 – AMÉRICA / JOINVILLE – SC CEP: 89.204-001 – o a(s) segundo(s) aqui designado(s) locatário(s), mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

1ª) O prazo de locação é de **12 (doze) meses a iniciar 01 de MAIO de 2.024** terminar em **30 de ABRIL de 2.025.** data em que o(s) locatário(s) se obriga(m) a restituir o imóvel completamente desocupado, sob pena de incorrer(em) na multa da cláusula 12ª.

2ª) O aluguel mensal é convencionado de acordo com a cláusula 18ª, que o locatário(s) se compromete(m) a pagar pontualmente, no último dia de cada mês, no escritório do locador ou seu representante , e caso não o faça pagará mais a multa de 2%(dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal, mais correção monetária, o não pagamento do aluguel e despesa final, reverterá em despejo imediato. Pela presente , o(a) Locatário(a) e o(s) Fiador(es) declara(m) e autoriza(m) que seja feito o registro em seus nomes no serviço de proteção ao crédito(SPC/SERASA) em caso de eventual inadimplência contratual, inclusive das despesas finais(como pintura e outros), reconhecendo como legítima a inscrição, e nada podendo reclamar da Locadora a qualquer título ou tempo.

3ª) O(s) locatário(s), salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga(m)-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários , pinturas, telhados, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento para assim restituí-los quando findo ou rescindo este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

4ª) Obriga(m)-se ainda o(s) locatário(s) a satisfazer(em) a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der(em) causa, e a não fazer(em) modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do(s) locador(es); neste contrato de locação não existe ponto comercial.

5ª) O(s) locatário(s) desde já faculta(m) ao(s) locador(es) examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender(em) conveniente; comunicação prévia.

6ª) O (s) locatário(s) também não poderá(ão) transferir este contrato nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do(s) locador(es) devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no termo do presente contrato;

7ª) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará(ão) o(s) locador(es) desobrigado(s) por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao(s) locatário(s), tão somente a faculdade de haver do Poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver(em) direito;

8ª) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(s) locatário(s) abandonar(em) o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

9ª) Para todas as questões resultantes deste, contrato será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

10ª) Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do(s) devedor(s) em qualquer caso, os honorários do advogado que o(s) credor(es), constituir(em) para ressalva dos seus direitos;

11ª) No caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es), o(s) locatário(s) será(ão) obrigado(s), dentro de 30 dias, a dar(em) substituto(s) idôneos, a juízo do(s) locador(es), sob pena de incorrer(em) na cláusula seguinte:

12ª) Fica estipulada a multa de (02) dois Aluguéis integral (atualizados) , na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

13ª) Assina(m) também a presente, como fiadores, solidariamente com o(s) locatário(s) por todas as obrigações exaradas neste contrato o(s) **SR. MAIRA DE OLIVEIRA DA SILVA, BRASILEIRA, SOLTEIRA, DESIGNER DIGITAL, RESIDENTE E DOMICILIADA Á RUA SERVIDÃO LUA DA LAGOA, 120 – PORTO DA LAGOA – FLORIANÓPOLIS – SC.** *****

CNPJ/ CPF nº 023.028.000-52 cujas responsabilidades entretanto, perdurarão até a entrega, real e definitiva, das chaves do imóvel locado, embora ultrapasse o prazo do contrato e haja reajustamento dos aluguéis. Na falta de pagamento referente a este contrato o locatário e os fiadores podem ser acionados juntos ou separadamente.

14ª) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por a eventuais modificações feitas no imóvel, pelo(s) locatário(s), não ficam, compreendidas na multa da cláusula 12ª, mas serão pagas à parte, bem como o locatário pagará a pintura total do imóvel, quando de sua saída.(cor ora existente),

branco gelo ou palha.

15ª) Todas as despesas normais de locação, taxas de água, esgoto, luz, energia elétrica, gás, telefone, despesa de condomínio, inclusive fundo de reserva, investimento, ficam a cargo do(s) locatário(s), cabendo-lhe(s) efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas; o locatário autoriza o locador à fazer transferência, e qualquer tipo de serviço, junto à Celesc e a águas de Joinville.

16ª) O apartamento com 03 quartos e demais dependências está sendo locados com pintura nova , Na cozinha com pia inox de alvenaria, com todas as chaves internas e externas ,sem chuveiro, sem tampa no Bwc. O restante em perfeitas condições. Fica autorizado à colocar o aparelho de Ar condicionado Split.*****

17ª) O imóvel, objeto da locação, destina-se exclusivamente para Residência (irão morar 04 pessoas) não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do(s) locador(es);

18ª) O aluguel mensal, ora livremente convencionado, é de R\$ 1.200,00 (HUM MIL E DUZENTOS REAIS) + a taxa de condomínio + IPTU + tarifa de limpeza urbana *****

E será reajustado anualmente de acordo com o índice IGPM-FGV/ INPC-IBGE/ IPCA e formas baixadas pela legislação vigente na época.

19ª) Os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão encargos do locatário, que deverá reembolsar o locador juntamente com o aluguel do mês em que ocorrer o vencimento do débito;

20ª) Na hipótese de ocorrer prorrogação desta locação, por força de lei ou de comum acordo, continuará a ser aplicada a cláusula 18ª, com atualizações periódicas do valor locativo, que venham a ser permitidas por lei.

21ª) O locatário compromete-se a acatar todas as regras desta locação.

22ª) E´ expressamente proibido manter o imóvel oriundo deste contrato, animais, bem como é proibido jogar bola e estacionar carros no pátio , sob pena de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal por cada infração, e sujeito à rescisão contratual.

23ª) O locatário diz que fará seguro de seus bens, é permitido instalação de fogão elétrico.

24ª) No término deste contrato ou na sua rescisão o locatário fica obrigado a trazer a última fatura quitada da luz, com o desligamento energia elétrica do imóvel, ou seja, sem desmonte do relógio do quadro elétrico. O locatário autoriza o locador a fazer transferência de titularidade, ligação nova, 2ª via, todo e qualquer trâmite junto a Celesc e Águas de Joinville, referente à esta locação.

25ª) O locatário será despejado imediatamente quando do não uso devido, do imóvel ora locado, conforme convenção do condomínio.

26ª) O fiador está ciente de que além dos aluguéis, fica também responsável por eventuais danos causados no imóvel.

27ª) Em caso de (qualquer tipo) roubo ou furto de veículos, motos, bicicletas, rádio, CD, equipamentos eletrônicos, incêndio , vendaval, etc. O locador está isento de qualquer responsabilidade e sem direito à indenização.

E assim por terem contratado, assinam o presente, **em duas vias**, em presença das testemunhas abaixo, e a seguir, registrado de acordo com art. 135 do Código Civil e a exigência do Art.130 § 1º da Lei 6015, de 31 de dezembro de 1973.

Joinville, 22 de ABRIL de 2.024.

Locador: Rudnick Empreendimentos Ltda Diretor: Marcelo Luís Rudnick.	Assinatura: LOCATÁRIO(A): GISELE CHAGAS DA SILVEIRA.
CNPJ: 83.105.593/0001-88 / CPF: 609.645.459-34	CPF/CNPJ: 704.687.610-04
Assinatura: Fiador (a)*****	Assinatura: Fiador (a):MAIRA DE OLIVEIRA DA SILVA.
CPF: *****	CPF/CNPJ: 023.028.000-52
Testemunha: Marcelo Luís Rudnick. CPF: 609.645.459-34	Testemunha: Sinara da Silva Freitas. CPF: 035.053.809-38

Cartório

Cartório

RUDNICK EMPREENDIMENTOS LTDA

83.105.593/0001-88

Rua Dona Francisca, 443

Isento

Fone: (47) 3422-3575 / (47) 3422-0035 rudnickemp@terra.com.br

RECIBO: 17.157

REF: 01/02/26 A 28/02/26

VIA CLIENTE

CONTRATO.....: 361

CLIENTE.....: 916 GISELE CHAGAS DA SILVEIRA

PROPRIETARIO: RUDNICK EMPREENDIMENTOS LTDA

IMÓVEL.....: RUA DR. JOÃO COLIN, 933 APTD. 12

03 QUARTOS, SALA, COZ, AS, C/GARAGEM

LOCACAO DE.....: 01/05/24 A 01/05/25

PARCELA NR/TOTAL PARC: 13/12

VENCIMENTO.....: 28/02/26

VALOR PARC. ANTERIOR...:

VALOR PARC. ATUAL.....: 1.284,00

TAXA DE CONDOMINIO...: 295,00

TARIFA LIMPEZA URBANA: 63,00

IPTU.....: 95,00

VALOR A PAGAR.....: 1.737,00

Multa 2% ao mes

Joinville, 24 de Fevereiro, 2026

Joinville,

10

de

Marco

de 20

26

Luiz

Recebeu

Rudnick Empreendimentos Ltda