

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO

Por este instrumento particular, às partes abaixo qualificadas tem entre si, justo e contratado, o presente Contrato de Locação Residencial por Prazo Determinado, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

Cláusula I – Das partes:

NINO EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 04.550.909/0001-74 e Inscrição Estadual nº 254.460.950, localizado na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº179-N, sala 02, Centro, nesta cidade e Comarca de Chapecó/SC, neste ato devidamente representado, sob procuração legal, pela administradora **TIRZA GRANDO**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1.125.581 e inscrita no CPF sob nº 393.209.280-53, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

E de outro lado, **LUKENIA SOFIA SANTOS JOÃO**, angolana, estudante na UDESC, inscrita no CPF sob nº123.560.991-07, e passaporte sob nºN3381119, com número fone do celular (49)9 9149-4989 e residente cidade e comarca de Chapecó/SC doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

Cláusula II – Do objeto do contrato

O presente tem como objeto de locação apartamento 301, Ed. Olinda sem vaga de garagem, localizado na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, 268 N, centro, sito nesta cidade e Comarca de Chapecó-SC. 89.801-000

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela **LOCADORA** aos **LOCATÁRIOS** possui as características contidas no auto de vistoria em anexo, que desde já aceitam expressamente.

Cláusula III – Do prazo de locação

A presente locação terá o prazo de validade de 36 (trinta e seis) meses a iniciar-se no dia 01(primeiro) de Abril de 2025, e findar-se-á no dia 01(primeiro) de Abril de 2028. Data esta, que o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que se encontra no relatório de vistoria inicial, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único: Poderá solicitar rescisão de contrato antecipada sem qualquer multa ou ônus para a parte solicitante, aquele que emitir aviso prévio com antecedência de 30 (trinta) dias após ultrapassar o período de 12 (doze) meses de contrato vigente.

Lukenia Sofia Santos João

Cláusula IV – Do valor do aluguel

Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obriga a pagar o valor inicial de **R\$ 2.300,00** (dois mil e trezentos reais) com IPTU incluso neste valor, com vencimento no primeiro dia de cada mês que permanecerá no imóvel, e que deverá ser pago até o dia **08 (oito)** do mês de vencimento, via carteira.

Parágrafo Primeiro: O aluguel e encargos que não forem quitados dentro do prazo acima estipulados, além de constituir a **LOCATÁRIA** em mora, sofrerão o acréscimo de multa de 10% (dez por cento), para pagamento até dia 13 (treze) do mês de vencimento, após isso serão corrigidos monetariamente e com o acréscimo de juros de mora: passando a cobrança a ser feita por advogado amigável ou judicialmente, com a incidência de verbas de honorário de 20% (vinte por cento) sobre o valor total de débitos; e poderá resultar no imediato ajuizamento de ação e despejo. Fica estabelecido que a tolerância de cinco dias **NÃO** pressuponha a inexistência de débitos do mês anterior.

Cláusula V – Do reajuste

O aluguel convencionado na Cláusula IV será reajustado anualmente, tendo como base o índice previsto e acumulado no período anual do IGPM, em caso de dar menor que 5% este índice, o reajuste será de 5% do aluguel vigente.

Cláusula VI- Das despesas e tributos

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA**, após o recebimento das chaves do imóvel locado, se obriga a transferir para seu nome as faturas de consumo de luz, com Unidade Consumidora nº8460930, junto à cedente, dentro de um prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento das chaves, sob pena de caracterizar infração contratual, originando então ação de despejo.

Parágrafo Segundo: Fica determinado que o condomínio seja pago diretamente para a empresa que esteja administrando na data. Neste momento a administradora é a AUDITEC, aos cuidados do Sr. Moisés (49) 9-9936-4448 ou Michel (49) 9-8402-3533.

OBS: Devido a falta de espaço na passagem dos cabos, ficou definido que: As operadoras de INTERNET autorizadas para este Edifício são somente uma destas três: **MHNET, NET CLARO, ENTREANET.**

Sendo de inteira responsabilidade dos locatários o contato com as mesmas, sujeito a **MULTA** se escolherem outra.

Cláusula VII – Da utilização do imóvel

A presente **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais. Fica proibido A **LOCATÁRIA** a sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa da **LOCADORA**, podendo ser constituído rescisão contratual antecipada.

Na assinatura deste contrato o imóvel destina se a 04(quatro) moradores, sendo eles: 1-NZUMBA MATONDO MADIADIA CPF: 123.561.921-40, 2- ROSSANA PATRICIA CALAMBA MANUEL CPF: 124.226.581-30, 3- AGUIAR MONTEIRO MAUNO VENCE CPF: 124.432.381-05 e 4- LUKENIA SOFIA SANTOS CPF: 123.560.991-07

Lukenia Sofia Santos

Cláusula VIII – Das condições do imóvel

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a **LOCATÁRIA** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

Cláusula IX – Da prorrogação do contrato

Fim do prazo inicial ajustado na Cláusula III, ultrapassando a data prevista da rescisão, e a **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel por mais 30 (trinta) dias, sem oposição da **LOCADORA**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, prorrogando-se também a fiança prestada. Neste caso poderá tanto a **LOCADORA** quanto a **LOCATÁRIA** solicitar/anunciar a devolução do imóvel, finalizando o presente contrato sem qualquer multa ou ônus, desde que notificado com 30 (trinta) dias de antecedência.

Cláusula X – Outras providências

Qualquer acidente que por aventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da **LOCATÁRIA**, a mesma ficará obrigada a pagar, além da multa prevista na **Cláusula XI**, todas as despesas pelos danos causados ao imóvel; devendo restituí-los no estado cujo encontrou e que sobre tudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

Cláusula XI – Da multa por infração

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, em benefício da outra parte, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente da **LOCATÁRIA**; sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, sempre que houver intervenção do advogado, onde será devido o pagamento desde já fixado em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de custas processuais.

Cláusula XII – Da rescisão contratual

Constituem casos de rescisão, de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas demais cláusulas e na Lei, os seguintes:

- a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto da **LOCATÁRIA** pela sua conservação.
- b) Impedir A **LOCATÁRIA** a visitação do imóvel posto à venda pela **LOCADORA** ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de data de horário, ou por terceiros, interessados na compra do mesmo, caso este esteja posto à venda, ou se recuse a concordar com horários razoáveis para as visitas.
- c) Não resolução de débitos ou outras adversidades dentro do prazo legal, contado da notificação realizada pela Administradora.

Lukemia Sofia Santa

Parágrafo Único: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, *sem qualquer prejuízo, ônus ou multa, por ambas as partes*, quando ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

Cláusula XIII – Da fiança

A **LOCATÁRIA**, concorda desde já, a pagar o título de fiança, a caução no valor de R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), equivalente a 1 mês de aluguel vigente. O pagamento será realizado em 04 (quatro) **PAGAMENTOS** de R\$575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais). O contrato já é considerado o recibo.

Este valor será utilizado para pagamento da pintura na desocupação do imóvel, caso o valor ultrapasse a caução será cobrado a parte a diferença.

Cláusula XIV – Do foro

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da colhida das assinaturas das partes, as quais elegem o foro da cidade e Comarca de Chapecó/SC para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

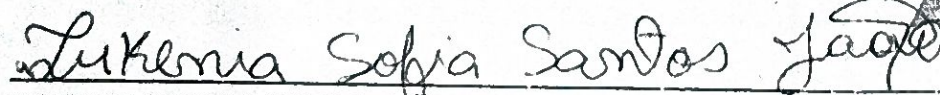
E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de iguais teores, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

LOCADORA:

Chapecó/SC, 25 de Março de 2025.


NINO EMPREENDIMENTOS LTDA

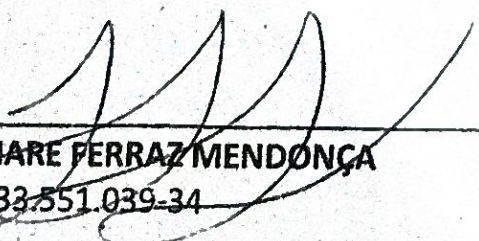
LOCATÁRIA


LUKENIA SOFIA SANTOS JOÃO

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO
MUNICÍPIO E COMARCA DE CHAPECÓ - SC
Rua Barão do Rio Branco nº 135 - Centro
Cep 89.801-030 - Chapecó/SC - (49) 3322-07
atendimento@primerotabelionatochapeco.com.br
Confira os dados da sua em: seio.tsc.jus.br

RECONHEÇO por AUTÊNTICA a(s) firma(s) de:
LUKENIA SOFIA SANTOS JOÃO.....
.....
Chapecó/SC, 26 de março de 2025.
Em testemunho da verdade,
VITOR ALEX AVILA DE SOUZA IBING -
Espevente Notarial
Eml: 6,33 F0: R51,43 ISS: R50,25 = R58,01
Selo Digital de Fiscalização do tipo: NOTARISEPRO
HRV03196-PTK6
Ato praticado por: EMANUELE VITORIA DUARTE

TESTEMUNHAS:


LUCIMARE FERRAZ MENDONÇA
CPF: 833.551.039-34

Testemunha II
CPF:

