



CORRETORAS DE IMÓVEIS
RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI – CRECI 10809/SC
CRISTIANE CARINA TRENTINI – CRECI 41166 F
RUA TIRADENTES Nº 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 2032

Os signatários deste instrumento, de um lado o Sr. **HELIO HABECK**, brasileiro, divorciado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 352.283.939-00 e RG sob o nº 1.030.370, proprietário do Imóvel Rua Dr. Getúlio Vargas, 2285, QUITINETE 3, , Bela Vista – Ibirama/SC, e de outro lado o Sr. **RAFAEL JUSVIACK**, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF sob o nº 127.686.039-02 e RG sob o nº 7.725.725, tem justo e contratado o seguinte que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

O primeiro nomeado, aqui chamado **LOCADOR**, representado neste ato pela Corretora de Imóveis **RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 003.967.689-70 e CRECI 10809/SC, com endereço na Rua Tiradentes, nº 262, sala 03, Ed. Gabriela's, na cidade de Ibirama/SC, dá em locação ao segundo, denominado **LOCATÁRIO**, o imóvel assim descrito:

CLÁUSULA 1 – OBJETO DA LOCAÇÃO: Imóvel Residencial representado pela LOCADORA, localizado na Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 2285, QUITINETE 3, bairro Bela Vista – Ibirama/SC, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

UNIDADE CONSUMIDORA CELESC: 2102412, desligada.

CLÁUSULA 2 – PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, a partir do dia 05/04/2024 e encerrando-se em 04/04/2025.

- 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\$ 1.000,00 (Um 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 05/04/24, 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 um dos índices: IGPM, e IPCA, o maior fornecido pelo órgão competente. 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. O(A) LOCATARIO(A) e FIADOR(A) 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 o(s) FIADOR(ES) 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: SO É PERMITIDA A INSTALAÇÃO DA INTERNET DA EMPRESA LHTECH, E É RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO QUALQUER DANO QUE VENHA SER CAUSADO NO IMÓVEL DEVIDO A DE INSTALAÇÃO DA INTERNET.

Imóvel, limpo, com pintura nova.

Portas, trincos, vidros, janelas, tomadas e chaves de luz em perfeito estado e funcionando.

Lâmpadas em todos os cômodos.

Banheiro com vaso sanitário, caixa de descarga, espelho e chuveiro todos em bom estado, testados e funcionando.

Contém no imóvel os móveis descritos a baixo, usados mas em bom estado de conservação, testados e funcionando.

1 fogão a gás, com 4 bocas.

1 jogo de cozinha com cuba de inox.

1 armário aéreo.

1 geladeira.

1 máquina de lavar.

1 tanque de plástico.

1 casinha de alumínio para o gás, com mangueira e válvula.

1 botijão de gás.

2 mesas.

4 cadeiras.

1 cama de solteiro com um colchão de solteiro.

2 cama de casal, 2 colchões de casal.

2 multiuso.

1 criado mudo com 3 gavetas.

1 cristaleiras.

1 varal de chão grande e novo.





- a. **CONSERTOS:** O(A) LOCATÁRIO(A), 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. O LOCATÁRIO(A) 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 do LOCATÁRIO(A), qualquer eventual conserto correrá por conta do mesmo.
- b. **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, plas, 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.
- c. **CONSERVAÇÃO:** O LOCATÁRIO(A) se obriga a conservar o imóvel em perfeito estado de uso, inclusive a área externa, mantendo-a limpa, com gramado e jardins devidamente cuidados, se houver.
- d. Declara o LOCATÁRIO(A) que examinou o imóvel, com suas dependências, estando o imóvel de acordo com os itens mencionados acima.

CLÁUSULA 5 – VENDA: O LOCATÁRIO(A) declara 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. O LOCATÁRIO(A) deverá ser notificado para que possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

CLÁUSULA 6 – DESPESAS E TRIBUTOS: Além do aluguel, pagará mensalmente o LOCATÁRIO(A) 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 o LOCATÁRIO(A) vier a fazer no imóvel locado, para seu melhor proveito, dependem de prévia aprovação da LOCADORA. Caso não ocorra a autorização da mesma, o LOCATÁRIO(A) deverá restituir o imóvel da maneira que lhe foi entregue, todavia, uma vez realizadas incorporam-se ao imóvel, sem que assista o LOCATÁRIO(A) 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 ao LOCATÁRIO(A), se sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, pena de rescisão contratual.

- a. Fica desde já ciente o LOCATÁRIO(A), 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 LOCADOR(A) autorizado a rescindir o contrato sem pagamento de ônus para o LOCATÁRIO(A).
- c. Caso o LOCATÁRIO(A) descumpra e o contrato seja rescindido caberá a ele pagar a multa referente a CLÁUSULA 09 deste contrato.
- d. O LOCATÁRIO fica desde já responsabilizado por danos ou quaisquer acidentes que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, ficando o mesmo autorizado a 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 o LOCATÁRIO(A) venha 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, o LOCATÁRIO(A) obriga-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 ao LOCATÁRIO (A). Ao entregar o imóvel, o LOCATÁRIO(A) deverá 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, deverá, o LOCATÁRIO(A), pagar à LOCADORA, uma taxa referente a 1 (hum) dia de serviços de limpeza.
- 5) No caso do LOCATÁRIO(A) deixar 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 o LOCATÁRIO, por todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguel vencido, valores relativos à danos no imóvel e demais encargos da locação, como fiadores e principais pagadores, a Sr.^a **MARILDA HONES JUSVIACK**, brasileira, casada, técnica em enfermagem, inscrita no CPF nº 967.674.729-72 e RG sob o nº 5.868.280, e Sr. **BRUNO JUSVIACK**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 464.625.389-53 e RG sob nº 1.648.657, residentes e domiciliados na cidade de MAFRA/SC, VI Rio Da Areia Baixo, bairro Rio Areia Baixo, 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 do LOCATÁRIO(A), 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 o LOCATÁRIO(A).
- V. Os fiadores desde já, autorizam o locatário a fazer acordos para corrigir o valor do aluguel sempre que o mesmo estiver defasado ou quando ocorrer o reajuste anual.
- VI. Em caso de insolvência ou morte de um dos fiadores, o LOCATÁRIO(A), 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, **Renata Leindorf Bartz Weldt Mondini**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 003.967.689-70 e CRECI 10809/SC e **Cristiane Carina trentini**, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 051.374.889-09 e CRECI 41166 F, com endereço na Rua Tiradentes, nº 262, sala 03, Ed. Gabriela's, 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 do LOCATÁRIO, ficando o mesmo como titular daquela.

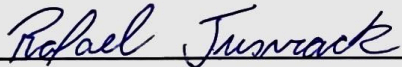
CLÁUSULA 13 – CONCLUSÃO: Assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias para um só efeito, declarando, outrossim , que se aplicam á espécie, no que couberem, todas as normas que, na forma da lei, regem a locação residencial, pelo que podem ser invocadas, a qualquer tempo, em seu benefício,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

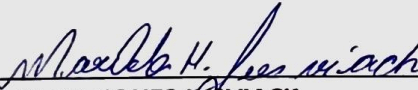
Ibirama, 28 de Março de 2024.

**RENATA LEINDORF
BARTZ WELDT
MONDINI:003967689
70**

Assinado de forma digital por
RENATA LEINDORF BARTZ WELDT
MONDINI:00396768970
Dados: 2024.03.28 16:15:24 -03'00'

**RENATA LEINDORF BARTZ WELDT MONDINI p.p. CRISTIANE CARINA TRENTINI
ADMINISTRADORA**


**RAFAEL JUSVIACK
LOCATÁRIO**


**MARILDA HONES JUSVIACK
FIADORA**


**BRUNO JUSVIACK
FIADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF: _____

Nome: _____

CPF: _____