

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Os signatários do presente instrumento, na pessoa de

**LOCADOR – ALBERTO VENTURA**, brasileiro, empresário, casado, portador do CPF: 138.092.379-49, residente e domiciliado a Rua Caetano Vieira da Costa 222, Apto-52, Centro em Lages - SC.

**LOCATÁRIA – LÍVIA HINCKEL MACIEL**, brasileira, solteira, estudante, portadora do CPF: 103.431.899-33 e da Identidade: 6888452 SSP-SC.

**FIADORA – JULITA ANDERSEN HINCKEL**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF: 016.803.759-97 e da Identidade: 375682 SSP-SC, residente e domiciliada a Rua Hercílio Luz, 30, Apto 101, Bairro Centro, Alfredo Wagner – SC, CEP: 88450-000.

Contratam a locação de o imóvel a seguir descrito, mediante as cláusulas e condições que convencionam, outorgam e aceitam, retratando a vontade das partes, da seguinte forma:

**Cláusula 1ª** O imóvel objeto deste contrato é um apartamento de número 32, com vaga de garagem de nº 32, com uma área total de 75,24 m², que corresponde a 10,16% da área total construída do edifício, sito a Av. Luiz de Camões, 1863, Bairro Conta Dinheiro em Lages-SC.

**Cláusula 2ª** (a) O prazo de locação do presente contrato terá seu início no dia **10 de Julho de 2024**, com término no dia **30 de Junho de 2025**.

b) Findo o prazo estipulado, operar-se-á o término do contrato somente através de notificação por escrito do Locador ou da Locatária, sendo que, na falta de tal notificação, ocorrerá à renovação automática do contrato por prazo indeterminado.

c) Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula, não poderá o Locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual da Locatária e nem poderá a Locatária devolvê-lo ao Locador, sob pena de pagamento de multa equivalente a dois aluguéis atuais, e encargos pelo tempo que faltar, também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação prazo determinado, sem avisar o Locador, por escrito com antecedência mínima de trinta (30) dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo de aviso.

**Cláusula 3ª - DA FINALIDADE:** a) O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente a fins residenciais. Ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual:

- a) A mudança de destino,
- b) A permanência de animais de qualquer espécie nas dependências do apartamento ou em área de uso comum,
- c) A cessão da locação ou sublocação e empréstimos do prédio sejam totais ou parciais sem prévio consentimento do Locador, dado unicamente por escrito.
- d) A retirada ou trocas de móveis, de qualquer um dos cômodos.

**Cláusula 4ª - DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE:** a) O aluguel mensal pelo período de 10/07/2024 a 31/12/2024 é de **R\$ 1.400,00 (Um Mil e Quatrocentos Reais)** que deverá ser pago antecipado ao Mês de Aluguel. Até o dia 10 de cada mês do aluguel, o Locador concederá a Locatária, desconto de R\$ 100,00 (Cem Reais), ficando o valor da locação em **R\$ 1.300,00 (Um Mil e Trezentos Reais)**, e pelo período de 01/01/2025 a 30/06/2025 é de **R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais)** que deverá ser pago antecipado ao Mês de Aluguel. Até o dia 10 de cada mês do aluguel, o Locador concederá a Locatária, desconto de

R\$ 100,00 (Cem Reais), ficando o valor da locação em **R\$ 1.400,00 (Um Mil e Quatrocentos Reais)**. Cujos aluguéis e encargos não quitados no prazo, serão corrigidos monetariamente e acrescido de multa, passando a cobrança a ser feita por advogado, podendo resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo.

b) O valor da locação será reajustado anualmente conforme o índice de reajuste oficial do governo IGP-M ou o que lhe suceder acumulado nos 12 meses anteriores, apurado no mês de referência.

c) Qualquer recebimento feito pelo Locador ou seu bastante procurador fora dos prazos e condições contratuais, será havido como mera tolerância e não induzirá em novação ou alteração do mesmo, bem como, qualquer outra tolerância em relação à outra disposição contratual não poderá dar direitos a inovação do Artigo 1.503 do Código Civil Brasileiro.

**Clausula 5ª - DAS INOVAÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO:** a) A Locatária neste ato declara que recebeu o imóvel nas condições na vistoria que assinou e que fará parte integralmente do presente ajuste a assim compromete a entregá-lo, finda a locação, promovendo a pintura e os reparos que forem necessários por sua culpa e se constatarem na vistoria da entrega. As duas vistorias serão assinadas pelas partes contratantes e a recusa por parte da Locatária implicará reconhecimento dos danos apurados.

b) Caso o imóvel, por ocasião da entrega, não se encontre nas condições da vistoria da entrada, salvo as deteriorações pelo uso regular, a Locatária e sua Fiadora terão que promover a imediata reparação, respondendo solidariamente pelo valor dos consertos e aluguéis, e a efetiva e definitiva entrega. Não cumprida essa obrigação de reparar, serão os serviços feitos pelo locados, cobrando-se o valor despendido pelo meio adequado. Para fixação do valor dos reparos e extensão dos estragos, bastarão dois (2) orçamentos de profissionais idôneos.

c) Não sendo o imóvel repostado nas condições apontadas pela vistoria de entrega, persistirá a responsabilidade por aluguéis e encargos, ainda que restituídas provisoriamente às chaves do imóvel, até a conclusão dos reparos, ocasião que a entrega se tornará definitivamente realizada. Sobre o valor dos reparos incidirá a correção monetária legal.

d) Os impostos, taxas e despesas ordinárias do condomínio, que venham a incidir sobre o imóvel serão pago pela Locatária junto ao aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, todavia se neste não constarem, deverá a Locatária pagá-las pontualmente às repartições públicas competentes ao síndico ou administrador do condomínio, conforme o caso, e apresentar o comprovante de pagamento sempre que solicitado, além disso, pagará a Locatária, anualmente, desde o início da locação o prêmio de seguro contra fogo, inclusive, o complementar, relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pela Locatária, em Companhia Seguradora de sua confiança em valor na ocorrência do sinistro, lhe garanta a adequada indenização.

e) Fica acordada, no procedimento judicial relativo à ação de despejos, consignação em pagamentos de aluguéis e acessórios de locação, revisionais de aluguel e renovarias de locação, a citação, a intimação ou notificação será feita mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, sendo necessárias pelas demais formas previstas no Código do processo Civil.

**Cláusula 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:** Compete o Locador:

a) Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.

b) Dar a Locatária recibos das importâncias por este pago, discriminando aluguéis e encargos.

c) Promover os reparos que não forem de responsabilidade da Locatária.

e) Pagar as taxas mensais de administração não permitindo sua transferência a Locatária, bem como as despesas extras de condomínio.

**Cláusula 7ª - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA:**

A Locatária:

a) Compete acompanhar e assinar o termo de vistoria.

b) Compete apresentar toda a documentação e prestar as garantias contratualmente exigidas.

c) Compete servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com sua natureza e com os fins que se destina, devendo tratá-lo como se fosse seu, efetuando manutenções e reparos.

d) Compete pagar pontualmente o aluguel e encargos de locação, no prazo e nas condições ajustadas, sob pena de sofrer as combinações contratuais legais.

e) Compete levar ao conhecimento do Locador as perturbações de terceiros.

f) Pagar os encargos de limpeza, força e luz, água, saneamento, impostos (I.P.T.U.), taxas, condomínios, reparos de sua responsabilidade e todos os encargos não proibidos por lei, além das elevações que os mesmos sofrerem no curso da locação.

g) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser com autorização escrita do Locador.

h) Compete entregar ao Locador todas as intimações ou avisos de autoridades públicas, como guias de impostos ou taxas, dentro de prazo de 24 horas, sob pena de responder pelos acréscimos ou multa devidos pelo Locador.

i) É vedado escrever anúncios, letreiros ou qualquer propaganda no imóvel, bem como fazer obras, modificações ou benfeitorias de qualquer espécie sem a prévia autorização por escrito do Locador. De qualquer forma as benfeitorias sejam elas úteis voluntárias ou necessárias, serão incorporadas de pleno direito ao imóvel, não cabendo a Locatária qualquer indenização, restituição ou direito de retenção.

j) Fica a responsabilidade solidaria pelos atos de seus empregados, colaboradores e clientes, obrigando-se, ainda, sob pena de rescisão de locação, a respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do prédio locado o direito da vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a mora e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

k) Não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando a Locatária responsável pelos danos que causar.

**Cláusula 8ª – DA FIADORA:**

Durante a vigência deste contrato solidariamente responderá como Fiadora a Sra.: **JULITA ANDERSEN HINCKEL**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF: 016.803.759-97 e da Identidade: 375682 SSP-SC, residente e domiciliada a Rua Hercílio Luz, 30, Apto 101, Bairro Centro, Alfredo Wagner – SC, CEP: 88450-000.

a) A Locatária, neste ato, e por este instrumento, representada por sua Fiadora a Sra.: **JULITA ANDERSEN HINCKEL**, acima qualificado para o fim específico de conjunta ou separadamente, independente de ordem de nomeação, representá-lo em qualquer ação judiciais relacionadas com

este contrato, conferindo-lhe amplos e especiais poderes para receber citações, inclusive a inicial, notificações e intimações, autorizando que elas processadas pelos meios indicados na letra "e" de cláusula 5a.

b) A fiança vigorará mesmo o caso de falecimento de qualquer das partes contratantes, declarando a Fiadora que renunciam a faculdade de pedir exoneração, na hipótese do artigo 1.500 do Código Civil, porque desejam responder até a real e efetiva entrega do imóvel, inclusive por qualquer cláusula, condição ou obrigação adicional estipulada entre as partes, que venham agravar a situação de garantia fidejussória, estando aqui expressamente autorizado o afiançado devedor solidário, a fazer tais alterações no curso do contrato, inclusive firmando o que for necessário tudo nos termos do Artigo 907 do Código Civil, renunciando também a Fiadora, aos benefícios de Artigo 1.491 e 1.503 do Código Civil.

c) A garantia fidejussória abrange inclusive os aumentos decorrentes da ação de revisão de aluguéis ou em decorrência do arbitramento previsto no Artigo 1.196 do Código Civil, bem como também qualquer outro texto legal que venha a instituir nova modalidade revisão, mantendo ou alterando as existentes, ou fixando aluguéis provisórios a vigorar no curso da respectiva ação, até a fixação final.

d) No caso de falecimento da Fiadora, terá a Locatária o prazo de 30 (trinta) para indicar substituto idôneo, que firmará nova fiança nas condições acima, sob pena de resolução de contrato e incidência das cominações conseqüentes.

**Cláusula 9ª - DA ENTREGA DO IMÓVEL:** Ao restituir o imóvel a Locatária se obriga:

a) A comunicar a administradora com 5 (cinco) dias de antecedência, a entrega do imóvel, a fim de marcar-se dia e hora para realizar a vistoria de entrega das chaves.

b) Apresentar os comprovantes de pagamento de luz, água, condomínio, telefones, taxas e impostos, seguros e demais encargos de suas responsabilidades, dos três últimos meses, devidamente quitados.

c) A acompanhar e assinar o termo de vistoria de entrega, para constatação do real estado de imóvel e avaliação dos reparos que o mesmo necessitar, vinculando solidariamente sua Fiadora, sendo que, a recusa em assinar a vistoria de entrega será interpretada como reconhecimento dos danos apurados.

d) A fazer a entrega das chaves do imóvel, quer externa, quer internas, cujo entregas das chaves, efetivamente, só ocorrerá após a realização dos reparos necessários para que a vistoria final não apresente divergência com a vistoria inicial, quer feita pela Locatária, administradora ou Locador. Sendo os reparos feitos pela administradora do Locador, o aluguel será devido até o efetivo reembolso das despesas, devidamente monetariamente.

Parágrafo 1º - Caso os comprovantes mencionados na letra "b" do parágrafo anterior, não sejam apresentadas devidamente quitadas e havendo divergência quanto aos laudos de vistoria inicial e final, a obrigação do pagamento de aluguel não cessará, mesmo que as chaves tenham sido entregues no setor de locação da empresa administradora ou Locador. Enquanto não for regularizada qualquer situação pendente, não só a Locatária como também a Fiadora continuará com a total responsabilidade dos débitos, aluguéis e pela regularização das pendências existentes.

Parágrafo 2º - Somente após o cumprimento de todas as obrigações mencionadas nesta cláusula e em outra, pela Locatária, é que será considerada "Entrega das Chaves".

**Cláusula 10ª - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

a) Se o imóvel for posto à venda a Locatária se compromete a facilitar visitas de interessados, sendo delas avisado com antecedência de 12 Horas (doze) para marcar o horário das mesmas, A falta de atendimento a essa obrigação implica em grave infração contratual conduzindo a rescisão.

b) O inquilino tem direito á PREFERÊNCIA na compra do imóvel, caso seja COMPROVADA a venda, o mesmo concorda em DESOCUPAR O IMOVÉL no mínimo em 30 dias e no máximo 90 dias.

c) A falta de cumprimento de qualquer Cláusula Contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor de débito se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa, na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

d) Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elege as partes o Fórum desta cidade e renuncia, a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e contratados assinam o este instrumento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Lages (SC), 04 de Julho de 2024.

---

**ALBERTO VENTURA**

CPF: 138.092.379-49

Locador

---

**LÍVIA HINCKEL MACIEL**

CPF: 103.431.899-33

Locatária

---

**JULITA ANDERSEN HINCKEL**

CPF: 016.803.759-97

Fiadora

**T E S T E M U N H A S:**