FLORENÇA
IMOBILIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS
Nº 603

LOCADOR: **FLORENÇA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA, CRECI nº 3.376-J,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 13.602.389/0001-97 com sede na Rua João Pessoa, nº 1422, Centro, nesta Cidade de Pinhalzinho – SC, representada pelo seu Corretor Responsável Sr. **DAYTON STEWAN DREYER**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, maior e capaz, inscrito no CRECI - SC sob nº 12.968-F.

LOCATÁRIO: **JOÃO JUNIOR CORREA DALEASTE,** brasileiro(a), Solteiro(a), Empresário(A), maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob nº 923.871.109-78 e portador(a) do RG nº 2990137-SSP/SC, residente e domiciliado(a) na Av. Belo Horizonte, 963, apartamento 1.001, Ed. Pinhal, Bairro Centro, Cidade de Pinhalzinho - SC.

FIADORES: **RENATO ALCIDES BREDA**, brasileiro(a), Casado(a),Aposentado(A), maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob o nº 430.808.399-00 e portador(a) do RG nº 1384308 e **ELIANE ESPINOLA CABRAL BREDA**, brasileiro(a), Casado(a), EMPRESÁRIO(A), maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob o nº 721.603.579-87 e portador(a) do RG nº 1569545-SSP/SC, residentes e domiciliados na Rua Basilio Daniel, 01, Bairro Centro, Cidade de Nova Itaberaba - SC.

As partes acima nominadas e qualificadas, doravante denominadas simplesmente de **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** resolvem de comum acordo, firmar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS**, fazendo-o dentro das seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel do qual é representante, situado na Av. Belo Horizonte, nº 963, apartamento 1.001, Ed. Pinhal, Bairro Centro, nesta Cidade e Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina, sendo um(a) apartamento composto(a) por 3 (três) dormitórios, sendo um suíte, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 1 (uma) sacada e 1 (uma) vaga de garagem de uso comum.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de 11 Meses e 27 Dias, com início em 02/03/22 (02 de Março de 2022) e término em 28/02/23 (28 de Fevereiro de 2023), data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

§1º. Findo o prazo da locação e permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR,** presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado, devendo a parte que querer rescindir a locação, comunicar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 46 e 47, da lei nº 8.245/91.

§2º. Transcorrido o prazo expresso no Caput do Cláusula Segunda do presente contrato, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** poderão vir a solicitar ou desocupar, respectivamente, o imóvel, notificando a outra parte por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, isentando-se de qualquer multa rescisória.

§3º. O **LOCATÁRIO** ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades

Lúcia

Scanned with CamScanner

diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, n mínimo, trinta dias de antecedência.

DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTES

CLÁUSULA TERCEIRA O aluguel mensal será no valor de R$1200,00 (Um Mil e Duzentos Reais), qu será pago de forma antecipada, até o dia 10 do mês de referência, mediante boleto bancári
§1°. O aluguel e encargos que não forem quitados até o vencimento, além de constituir **LOCATÁRIO** em mora, sofrerão o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), par pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, após isso serão corrigido monetariamente e com o acréscimo de juros de mora; passando a cobrança a ser feit extrajudicial ou judicialmente, tendo o mesmo que arcar com as custas e honorário advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total dos débitos; e ainda poderá resultar n imediato ajuizamento de Ação de Despejo.
§2°. Os alugueres sofrerão reajustes anuais, conforme variação do IGP-M/FGV (Índice Geral d Preços do Mercado) ou na falta deste, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou qualquer outro índice que, por ventura, venha a substituí-los.
§3°. Fica o **LOCATÁRIO** desde já advertido, bem como seu(s) fiador(es), de que atrasos n pagamento dos alugueres superiores a 30 (trinta) dias, ensejará na imediata propositura d ação de despejo, bem como sujeitará os devedores na inscrição nos órgãos de proteção a crédito (SPC/SERASA), também ficam cientes que passando-se 5 (cinco) dias do vencimento será procedida a instrução a protesto, junto ao Cartório de Protestos da Comarca de Pinhalzinho - SC.
§4°. Os alugueres reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.
§5°. Fica acordado que:

- **a)** O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos mese anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados n época própria;
- **b)** Não poderá o **LOCATÁRIO** sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretext de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita;
- **c)** Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões por el feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo se invocada pelo **LOCATÁRIO** como precedente para se furtar ao cumprimento d contrato.

DOS LAUDOS DE VISTORIA DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUARTA: O **LOCADOR** fará elaborar, por seu corretor responsável ou por quem este indicar, um laudo de vistoria inicial informando de forma minuciosa o estado de conservaçã do imóvel, sendo o referido laudo parte integrante do presente contrato de locação no qua vai firmado pelas partes envolvidas na locação.
Parágrafo único: Qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste laud inicial, deverá ser comunicado ao **LOCADOR**, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, c contar do dia da vistoria inicial, sendo que a não comunicação no prazo mencionado extinguirá o direito de reclamação do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUINTA: Quando o **LOCATÁRIO** for desocupar o imóvel, deverá comunicar a **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 dias, a fim de possibilitar uma vistoria final no imóvel o qual apontará todos os itens que deverão ser consertados e/ou pintados, sendo referido laud assinado pelo vistoriador e pelo **LOCATÁRIO**.
Parágrafo único: Caso o **LOCATÁRIO** venha a abandonar o imóvel, sem a prévia comunicaçã ao **LOCADOR**, conforme o prazo estipulado pelo caput, esta fará o laudo de vistoria final e

Kaíca

Scanned with CamScanner

providenciará os consertos necessários, ficando a cargo do **LOCATÁRIO** e seu fiador, a responsabilidade pelo pagamento das despesas.

DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA: Fica expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pelo **LOCATÁRIO** exclusivamente para moradia, sendo vedada à alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso do **LOCADOR.**

§1°. O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se, exclusivamente, por qualquer dano que der causa (inclusive os materiais, morais, emergentes, pessoais ou cessantes), ocorridos nas dependências do imóvel locado.

CLÁUSULA SÉTIMA: A cessão, total ou parcial, deste Contrato não poderá ser feita sem a expressa anuência do **LOCADOR,** na forma da lei.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO E DO LOCADOR

CLÁUSULA OITAVA: As obrigações ao **LOCATÁRIO** e ao **LOCADOR** são aquelas previstas no art. 23 e 22 da lei n° 8.245, respectivamente.

§1°. Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do **LOCATÁRIO,** que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica.

§2°. O **LOCATÁRIO** obriga-se a zelar pelo imóvel, por sua manutenção, boa conservação, seu asseio e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações de estragos ocorridos no curso de locação.

§3°. Obrigar-se-á, ainda, o **LOCATÁRIO,** finda ou rescindida a locação, a efetuar, por sua exclusiva conta a pintura interna, os devidos reparos, apresentar comprovantes de pagamento dos aluguéis em atraso se houverem, comprovante de pagamento das despesas, água, luz e demais cominações legais. Comunicará o **LOCADOR** com 3 (três) dias de antecedência, a data em que o imóvel estará livre para vistoria de entrega, onde estando conforme condições previstas no presente instrumento passará recibo de entrega do imóvel. A simples entrega das chaves, não constitui o término do contrato, cessando a fluência de aluguéis e encargos somente com a emissão do recibo de entrega firmado pelo **LOCADOR.**

§4°. Caso o **LOCATÁRIO** desocupar o imóvel e não entregá-lo nas condições estabelecidas na presente cláusula, indenizará o **LOCADOR** pelas obras que fizerem necessárias para a recuperação do imóvel e pelos demais prejuízos causados ao **LOCADOR.**

§5°. O **LOCATÁRIO** declara que recebeu, na presente data, uma cópia do regimento interno do condomínio, ficando obrigado ao fiel e cabal cumprimento das normas nele constantes. Não podendo, em momento algum, alegar o desconhecimento do presente regimento.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA NONA: É vedado ao **LOCATÁRIO,** sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do **LOCADOR.** O **LOCATÁRIO** expressamente reconhece que não possui qualquer direito à retenção ou indenização pelas benfeitorias que eventualmente vier a executar, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias.

Parágrafo único: O **LOCATÁRIO** deverá devolver o imóvel nas condições em que foi recebido, sem as modificações porventura realizadas, caso assim exija o **LOCADOR.**

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA: Fica pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo **LOCATÁRIO** do imóvel ora locado, o presente

Scanned with CamScanner

contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade indicando o impedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado independentemente de qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, se não der causa ao evento, cabendo ao **LOCATÁRIO** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa.
Parágrafo único: Ficará ressalvado o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, por ventura, fizer jus.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Constituem motivos para Rescisão Contratual de pleno direito além dos indicados nas cláusulas especificas e na lei, mais os seguintes:

- **a)** Falta do pagamento dos alugueres e encargos nos prazos fixados;
- **b)** O não cumprimento do que preceitua a cláusula quarta do presente contrato;
- **c)** Abandono do imóvel ou má conservação e/ou uso, por parte do **LOCATÁRIO**;
- **d)** No caso do **LOCATÁRIO** impedir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR**, por seu representante legal ou terceiro, os quais com vistas a promover a conservação, reforma ou venda do imóvel;
- **e)** Desrespeito à convenção do Condomínio, aos condôminos, aos vizinhos do imóvel locado, por atos que desabonem o **LOCATÁRIO** como ocupante da unidade do prédio ou na vizinhança;

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O **LOCATÁRIO** permitirá desde já ao **LOCADOR** examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O **LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, consequentemente, ceder direitos decorrentes deste instrumento.
§1°. Estabelecem as partes, de que durante a vigência deste contrato, o imóvel locado poderá ser ofertado para venda a terceiros, através de fotos e vídeos já elaborados, permitindo-se a visita ao imóvel, devendo, para tanto, o interessado ser acompanhado do proprietário ou corretor de imóveis, fixando antes o respectivo dia e hora para que se realize a referida visita.
§2°. O **LOCADOR** obrigar-se-á, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu integral cumprimento em todas as condições e cláusulas.
§3°. Ficará rescindido o presente instrumento se ocorrer à venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

DAS TOLERÂNCIAS DO LOCADOR

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Não poderá o **LOCATÁRIO** sustar o pagamento de alugueres e/ou encargos, sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma solicitação ou exigência feita.
Parágrafo único: Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões feitas, não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser inovada pela **LOCATÁRIO** como precedentes para se furtar ao cumprimento deste Contrato.

DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer

Kaca

Scanned with CamScanner

disposição contratual ou legal na **multa igual a 04 (quatro) alugueres**, que será paga proporcionalmente ao tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** será obrigada a satisfazer, a sua custa, sem direito a qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, todas as intimações do Serviço Sanitário Federal, Estadual ou Municipal a que der causa, pagando todas as multas nas épocas apropriadas. Nenhuma intimação dos referidos órgãos públicos, ou de outros, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão contratual, exceto prévia vistoria judicial, que comprove estar a construção ameaçada a ruir.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, no todo ou em parte, nem emprestar para terceiros o imóvel locado, sem o consentimento escrito do **LOCADOR**; nos casos autorizados pelo **LOCADOR**, deverá o **LOCATÁRIO**, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado por ocasião do vencimento do prazo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva, ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O presente contrato obrigará as partes, por si, seus herdeiros e sucessores.

DA FIANÇA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Concorda com os termos fixados no presente contrato, os **FIADORES**, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Os **FIADORES** renunciam expressamente os benefícios de ordem contido no art. 827 do Código Civil Brasileiro.
Parágrafo único: A fiança compreenderá o débito principal e todos os seus acessórios, conforme art. 822 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Os **FIADORES** não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Caso os **FIADORES** venham a incorrer em concordata, falência ou em comprovado estado de insolvência, o **LOCATÁRIO** deverá substituí-los em 7 (sete) dias, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Caso a presente locação se prorrogue por prazo indeterminado, qualquer das garantias aqui prestadas será estendida até a efetiva devolução do imóvel, conforme dispõe o art. 39, da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Ambas as partes elegem o FORO da Comarca de Pinhalzinho – SC, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem ambos presentes e de pleno acordo, mandaram datilografar este **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS RESIDENCIAIS** em duas vias do mesmo teor e

Kaca

Scanned with CamScanner

FLORENÇA
IMOBILIÁRIA

forma, para um só efeito, sem nenhum constrangimento ou vício de vontade, com inteir liberdade e conhecimento de causa, isso depois de terem lido, conferido e concordado cor as condições ora pactuadas, que vão por ambos devidamente assinadas na presença de duc testemunhas.

Pinhalzinho – SC, aos 24 de Fevereiro de 2022.

FLORENÇA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA
Representada por seu corretor-responsável DAYTON S. DREYER
LOCADOR

JOÃO JUNIOR CORREA DALEASTE
LOCATÁRIO

RENATO ALCIDES BREDA
FIADOR

ELIANE ESPINOLA CABRAL BREDA
FIADOR

Kácia F. Colombi
KÁCIA FARIAS COLOMBI
CPF: 042.996.099-99
TESTEMUNHA

DANUSA CRISTINE DREYER
CPF: 060.611.389-46
TESTEMUNHA

Scanned with CamScanner