

fin - 31-5-23 101

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Locadora: **LINFER LINO FERRAGENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 00.126.996/0001-86, com sede à Avenida Getúlio Vargas, 1291-N, Centro, Chapecó, Estado de Santa Catarina neste ato representada por seu sócio e administrador Sr. **LINO CÓZZER**.

Locatário: **MARIA GORETE DE SOUZA OLIVEIRA**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 8.496.748 SSP SC e inscrito no CPF sob o nº 025.134.903-98, residente e domiciliado na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina.

Fiador: **PATRICIA CHIELA**, brasileira, maior, natural de Chapecó - SC, portadora da Carteira de Identidade nº 5691656 SSP SC e inscrita no CPF sob o nº 083.358.749-80, residente e domiciliado na Rua Uruguai, 474 D, Bairro Centro de Chapecó - SC

Fiador: **VANESSA FERNANDA CAPELETTI**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 5770330 SSP SC e inscrito no CPF sob o nº 086.590.779-03, residente e domiciliado na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

Primeira) Objeto

O presente contrato tem como objeto a locação do apartamento 101 do edifício Residencial Primo Cozzer, e o BOX de garagem nº 101, do mesmo edifício, ambos localizados à Avenida Nereu Ramos, 1440 E, Centro, na Cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina.

Segunda) Prazo da locação

O prazo de locação é de 01 (um) ano, com o início em 01 de Junho de 2022 e término em 31 de Maio de 2023, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em condições idênticas em que o recebeu.

Parágrafo Primeiro)

Se, terminando o prazo do presente contrato, o LOCATÁRIO desejar continuar no imóvel, obrigará-se a comunicar a LOCADORA, por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias do fim da locação, para que a prorrogação passe a vigorar por prazo de 12 (doze) meses, ou seja, até a data de 31 de Maio de 2024, sendo que, após este prazo, passará a vigorar por prazo indeterminado, nos termos dos Artigos 46 e 47, da Lei do Inquilinato, sob o número 8.245/91, prorrogando-se também a fiança prestada, permanecendo em vigência as demais cláusulas contratuais.

Parágrafo Segundo)

O LOCATÁRIO, findo o prazo da locação, sem que haja prorrogação, obrigará-se a comunicar a LOCADORA, por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias, a sua intenção em desocupar o imóvel, dando por finda a locação, isentando-se assim da multa rescisória. Tendo a responsabilidade, no entanto, do pagamento dos aluguéis e encargos até a real e efetiva devolução do imóvel inclusive dos dias utilizados para a realização da vistoria bem como dos custos dos reparos necessários.

Terceira) Valor

O aluguel será no valor de R\$ 1.350,00 (hum mil e trezentos e cinquenta reais), mais condomínio e IPTU. *A PARTIR DE AGOSTO VALOR R. 450,00*

Quarta) Pagamento

O valor referente ao aluguel deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, pessoalmente a LOCADORA.

Parágrafo Primeiro)

Se caso haja atraso no pagamento do aluguel, serão acrescidos 1,0% (um por cento) de juros ao mês e multa de 10% (dez por cento). E se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, incidirá, também, correção monetária na mesma proporção da variação do IGPM.

Parágrafo Segundo)

Em caso de atraso no pagamento restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste instrumento, sem prejuízo de multa, juros de mora e correção monetária.

Parágrafo Terceiro)

O LOCATÁRIO e o FIADOR desde já autorizam a LOCADORA, caso não haja o pagamento de qualquer dos aluguéis e/ou encargos provenientes do imóvel, a inscrever seus nomes em órgão de proteção ao crédito, sem prévia notificação determinada pelo Código de Defesa do Consumidor. Assim, através deste instrumento o LOCATÁRIO e FIADOR estão cientes que, caso deixem de efetuar os pagamentos assumidos terão seus nomes registrados no Serasa e SPC, sem que para isto a LOCADORA tenha que notificá-los por correio ou outro meio idôneo para o ato.

Parágrafo Quarto)

O aluguel convencionado na Cláusula Terceira será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima exigida pela Legislação vigente na data da celebração, pelo índice oficial, ou pelo IGPM, em sua falta pelo INPC-IBGE.

Quinta) Rescisão

Convencionam as partes que a falta de pagamento por parte do LOCATÁRIO, de 02 (dois) aluguéis consecutivos ou de qualquer deles por prazo superior a 60 (sessenta)

dias, implicará na rescisão automática deste Contrato, independentemente de notificações, interpelações ou aviso judicial ou extrajudicial.

Sexta) Destinação imóvel

A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais. O LOCATÁRIO não poderá sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

Parágrafo único)

Caso haja qualquer tipo de perturbação ao sossego e bem-estar dos vizinhos, a LOCADORA poderá rescindir automaticamente o presente contrato e realizar a retirada imediata do LOCATÁRIO, não precisando haver qualquer notificação ou aviso prévio.

Sétima) Vistoria imóvel

O LOCATÁRIO declara que examinou previamente o imóvel e que aceita o receber da forma em que se encontra, responsabilizando-se em repará-lo no que for necessário, e, renunciando qualquer direito indenizatório quanto às benfeitorias realizadas. Ademais, obriga-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo e com todas as instalações e pertences em perfeito estado de conservação e funcionamento.

Parágrafo Primeiro)

Sendo necessário substituir qualquer aparelho, peça de instalação ou móvel, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte da LOCADORA.

Parágrafo Segundo)

É dever do LOCATÁRIO manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

Parágrafo Terceiro)

O LOCATÁRIO permitirá desde já a LOCADORA examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante pré-aviso de 24 (vinte e quatro) horas.

Oitava) Benfeitorias

O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado, às suas expensas, as necessárias modificações desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação escrita da LOCADORA inclusive para análise do orçamento.

Parágrafo Único)

O LOCATÁRIO não terá no que atina a essas benfeitorias, mesmo sejam elas úteis necessárias e voluptuárias, direito a qualquer indenização ou retenção.

Nona) Despesas

Correrá por conta do LOCATÁRIO, durante o período de locação todos os encargos tributários incidentes sobre os imóveis locados, como o IPTU, o consumo de água, luz e gás, bem como as despesas ordinárias de condomínio que venham a incidir sobre os dois imóveis.

Décima) Venda do imóvel

A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento. Fica também assegurado o LOCATÁRIO o direito de preferência para aquisição do imóvel.

Parágrafo Primeiro)

Caso a LOCADORA manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito o LOCATÁRIO que se obrigará a emitir resposta em 15 (quinze) dias, a contar da comunicação inicial.

Parágrafo Segundo)

O LOCATÁRIO, não se manifestando no prazo estipulado no Parágrafo Primeiro, permitirá desde logo a LOCADORA, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Décima-Primeira) Vedação sublocação.

O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder e nem emprestar para terceiros os imóveis locados.

Décima-Segunda) Acidentes e danos

Qualquer acidente que por ventura venha a ocorrer nos imóveis por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigada a pagar todas as despesas pelos danos causados aos imóveis e também restitui-los no estado em que os encontrou e, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

Décima-Terceira) Cláusula penal

Estipular-se-á multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais. A multa é considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente o LOCATÁRIO, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção do advogado, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além das custas processuais.

Décima-Quarta) Sucessão

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes Contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste Contrato.

Décima-Quinta)

Acordam as partes que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

Décima-Sexta) Motivos de rescisão

Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas Cláusulas e na Lei, mais os seguintes: a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO pela sua conservação; b) Impedir o LOCATÁRIO, a visitação do imóvel posto à venda pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de data e horário, ou, por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas.

Décima-Sétima) Documentos apresentação na rescisão

Com o término do Contrato de Locação, deverá o LOCATÁRIO apresentar, juntamente com as chaves, certidão negativa da Celesc e da Casan, bem como impostos municipais e outros de sua competência. Além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o LOCATÁRIO fazer os reparos, a pintura e limpeza que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas e uma vez satisfeitas às demais exigências.

Parágrafo Único)

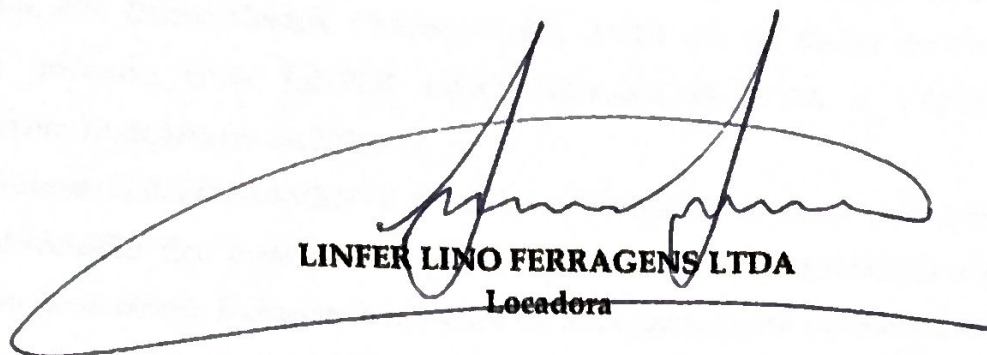
Se existirem reparos a serem realizados e não desejando a LOCADORA fazer valer seus direitos de recusa no recebimento das chaves, fica estabelecido que eles poderão realizá-los, o que fará as expensas do LOCATÁRIO que, desde já, da expressa autorização.

Décima Oitava) Foro

Os Contratantes elegem o foro da cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas.

Chapecó, 05 de Junho de 2022.



LINFER LINO FERRAGENS LTDA
Locadora

MARIA GORETE DE SOUZA OLIVEIRA
Locatário

PATRICIA CHIELA
Fiador

VANESSA FERNANDA CAPELETTI
Fiador

TESTEMUNHAS:

Mateus Fernando Malacarne
CPF: 029.825.030-69

Juliana Rakel Cózzer
024.887.069-65

CARTA DE FIANÇA

Fiador: **PATRICIA CHIELA**, brasileira, maior, natural de Chapecó - SC, portadora da Carteira de Identidade nº 5691656 SSP SC e inscrita no CPF sob o nº 083.358.749-80, residente e domiciliado na Rua Uruguai, 474 Bairro Centro, Chapecó - SC, ANUI em ser fiador do Contrato de Locação Residencial assinado entre LINFER LINO FERRAGENS LTDA e VANESSA FERNANDA CAPELETTI em 15 de Janeiro de 2020.

Responsabiliza-se **SOLIDARIAMENTE** por todas as obrigações decorrentes do presente Contrato até a efetiva devolução dos imóveis em questão, persistindo tal incumbência mesmo em caso de prorrogação do contrato. Inclusive, honorários de advogado, multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, **RENUNCIADO** assim expressamente os benefícios legais que dispõem em contrário, mormente ao disposto no artigo 827 do Código Civil.

Chapecó, 05 de Junho de 2022.

PATRICIA CHIELA

Fiador

CARTA DE FIANÇA

Fiador: **VANESSA FERNANDA CAPELETTI, VANESSA FERNANDA CAPELETTI**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 5770330 SSP SC e inscrito no CPF sob o nº 086.590.779-03, residente e domiciliado na cidade de Chapecó, Estado de Santa Catarina, ANUI em ser fiador do Contrato de Locação Residencial assinado entre LINFER LINO FERRAGENS LTDA e VANESSA FERNANDA CAPELETTI em 05 de Junho de 2022.

Responsabiliza-se **SOLIDARIAMENTE** por todas as obrigações decorrentes do presente Contrato até a efetiva devolução dos imóveis em questão, persistindo tal incumbência mesmo em caso de prorrogação do contrato. Inclusive, honorários de advogado, multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, **RENUNCIADO** assim expressamente os benefícios legais que dispõem em contrário, mormente ao disposto no artigo 827 do Código Civil.

Chapecó, 05 de Junho de 2022.

VANESSA FERNANDA CAPELETTI

Fiador