

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Figuram como partes (“**Partes**”) na presente relação jurídica, de um lado, como Locador (“**Locador**”),

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA, neste ato representado pelo seu Inventariante, judicialmente designado, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 005.719.209-00 e portador do RG n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, 21, Fazenda, Itajaí/SC, com endereço eletrônico juridico@femepar.com.br.

E, de outro, como Locatários (“**Locatários**”),

ADRIANO MARCOS, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob n. 033.464.559-93 e **PRISCILLA INGRYD STEIL**, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o n. 047.318.449-40, ambos residentes e domiciliados na Rua Tubarão, n. 21, apto 201, bairro Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88301-401.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes constituem entre si relação jurídica de natureza locatícia, a qual, nada obstante submetida à legislação pátria aplicável, passa desde logo a ser regida e gerar efeitos com observância ao teor das cláusulas e condições mutuamente construídas e a seguir transcritas.

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste contrato a locação residencial de imóvel urbano, identificado como sendo o apartamento 201 e garagens 01 e 02 do Edifício Dona Benta, situado na Rua Tubarão, nº 201, bairro Fazenda, na cidade de Itajaí/SC, CEP 88301-470, de propriedade do **Locador** (“Imóvel”).

1.2. Integram o presente Contrato, além das suas disposições, o Anexo I nomeado como Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), relativo à vistoria do Imóvel com a descrição das suas condições e benfeitorias.

2. DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente à residência familiar, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, o descumprimento das leis, normas e bons costumes, a sublocação, a cessão, a transferência, a transformação do imóvel residencial em comercial, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, inclusive mediante oferta de hospedagem ou acomodação por aplicativo.

3. DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. Os **Locatários** declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que residem no Imóvel há aproximadamente 5 (cinco) anos e, portanto, conhecem todas as suas particularidades.

3.2. No contexto do item anterior, os **Locatários** manifestam que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

4. DO PRAZO

4.1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se concomitantemente à assinatura do presente Contrato, com prorrogação automática por tempo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes, à luz dos artigos 47 do Estatuto Locatício em vigência.

4.2. Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento.

5. DOS ALUGUERES, DO REAJUSTE, DA CARÊNCIA E DAS BONIFICAÇÕES

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IGP-M, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

5.2. Os alugueres vencerão automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente à assinatura do presente contrato, sempre no dia 10 (dez).

5.3. Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério do **Locador**, via boletos, carteira ou mediante créditos bancários depositados na seguinte conta bancária:

Banco:
Agência:
Conta:
CPF/CNPJ:

5.4. Deixando os **Locatários** de observarem os vencimentos de suas obrigações, restarão automaticamente obrigados a pagar, concomitantemente ao principal, multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total exigível, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M, ambos calculados pro rata die desde o vencimento até o perfeito adimplemento.

5.5. Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pelo **Locador** para fins de recuperação de seu crédito junto aos **Locatários**, restarão estes também automaticamente obrigados a pagar-lhe honorários advocatícios à ordem de 20% (dez por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

5.6. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, os **Locatários** autorizam, desde já, a tomada, pelo **Locador**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seus nomes em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

5.7. As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária imponível originalmente aos **Locatários** por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação de mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 5.4 e 5.5.

5.8. Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-á o **Locador** imediata e automaticamente revestido de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa dos **Locatários**.

5.9. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.4 e 5.5, o **Locador** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa dos **Locatários**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe ser causados.

5.10. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, devendo ser interpretado, assim, como mera tolerância por parte do **Locador** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

5.11. Os **Locatários** não poderão reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

5.12. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, os **Locatários**, ao purgarem a mora ou mesmo em execução, deverão pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por telegrama ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

6. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AOS LOCATÁRIOS

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade dos **Locatários**:

i. Permanecerem na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes e a lei.

ii. Dentro de 05 (cinco) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizarem, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, de modo a impedir que o **Locador**, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte.

iii. Remeter ao **Locador**, dentro de 10 dias, a contar da assinatura do presente, relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item "ii".

iv. Ao longo de toda a contratualidade, pagarem, pontualmente os alugueres e todas as despesas acessórias vinculadas ao Imóvel, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, prestações condominiais, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo de telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc. A taxa de condomínio deverá ser paga diretamente ao **Locador**, juntamente com os alugueres.

v. Manterem o Imóvel em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, salvo os desgastes naturais decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresse consentimento do **Locador**.

vi. Comunicarem imediatamente o **Locador** a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a este, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão.

vii. Realizarem a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados.

viii. Ao final da locação, restituírem o Imóvel em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, inclusive com as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelo **Locador**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder aos **Locatários** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá aquele notificar estes, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pelos **Locatários** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não havendo interesse no exercício do direito de preferência, deverão os **Locatários**, dentro do mesmo prazo, promover a completa desocupação e restituição do **Imóvel**, nos moldes que ora o recebe, consoante disposto no TVI.

8. DO SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, o **Locador**, já no início da relação, contratará apólice de seguro destinada a proteger o **Imóvel** junto à companhia seguradora idônea de sua íntima escolha, sendo que o custo anual a título de prêmio será suportado pelos **Locatários**.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel e seus componentes contra riscos de perdas e danos materiais em sentido amplo, decorrentes, por exemplo, de incêndios, raios, explosões, vendavais, inundações, furacões, granizos, danos elétricos, entre outros, incluindo casos fortuitos e de força maior.

8.3. Constará como única beneficiária do seguro o **Locador**, ficando os **Locatários**, desde logo, absolutamente livres para, em assim o desejarem, firmarem outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus equipamentos, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes de eventual sinistro.

9. DAS BENFEITORIAS

9.1. Os **Locatários** não poderão, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pelo **Locador**, modificar interna ou externamente o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades.

9.2. Autorizando o **Locador** a realização de benfeitorias, estas, quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do Imóvel.

9.3. No caso de consentimento por parte do **Locador** para a execução das benfeitorias, os **Locatários** deverão observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores.

9.4. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pelos **Locatários**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do **Locador**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança de penalidade, fixada em 1 (um) salário mínimo vigente à época dos fatos, e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.

9.5. Todas as benfeitorias que vierem a ser introduzidas no Imóvel restarão automática e imediatamente a ele incorporadas, renunciando os **Locatários**, por este instrumento e na melhor forma de direito, a qualquer direito a elas relacionados, notadamente a título de indenização ou retenção.

9.6. As disposições previstas no item 9.5 não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do imóvel ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao imóvel ou ao **Locador**.

10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

10.1. Na hipótese de desocupação do Imóvel, pelos **Locatários**, antes de 6 (seis) meses do início da vigência do presente instrumento, incidirá, automaticamente, em desfavor dos mesmos, multa equivalente a 02 (dois) alugueres, com aplicação proporcional, consoante artigo 4º da Lei Inquilinária. Isentar-se-á os **Locatários** ao pagamento da multa caso a desocupação do Imóvel estiver sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comuniquem ao **Locador** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel em vigor.

10.2. Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

10.3. A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

10.4. Inobstante a outras penalidades previstas neste instrumento, a resolução sujeitará a parte culpada ao dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

11. DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

11.1. Durante a vigência do presente contrato, deverão os **Locatários** permitir que o **Locador** realize vistorias no Imóvel, fazendo-se acompanhar ou representar por quem o desejar. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários predefinidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar a utilização do Imóvel pelos **Locatários**.

11.2. Extinto o contrato, seja pela sua resilição ou resolução, os **Locatários** deverão desocupar e restituir o Imóvel ao **Locador** na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por este ou por outrem.

11.3. Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que os **Locatários** procedam à retirada de todos os seus pertences, ressalvados aqueles cuja

subtração poderá danificar a estrutura do imóvel locado. Fica ajustado, ademais, que em casos de danos ocasionados no ato da retirada, os **Locatários** promoverão a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

11.4. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

11.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no Imóvel, o **Locador** notificará imediatamente os **Locatários** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

11.6. Caso os **Locatários** não cumpram com a exigência prevista na notificação, o **Locador** poderá optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

11.7. Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pelos **Locatários**, pro rata die, tão somente até a data da assinatura do termo de entrega de devolução das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação e/ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

11.8. Em complementação ao que dispõe o item anterior, entender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar o **Locador** promover nova locação.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

12.2. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato, assinado por 2 (duas) testemunhas, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.

12.3. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

12.4. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as notificações ou comunicações para as Partes, para serem consideradas válidas, deverão ser informadas sempre por e-mail para os endereços eletrônicos abaixo transcritos:

(i) Se para o **Locador**:

E-mail: xxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxx

(ii) Se para os **Locatários**:

E-mail: xxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxx

12.4.1. Na hipótese de o e-mail não ser respondido ou ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação ou notificação desejada por correios, com aviso de recebimento, com destino ao endereço constante da qualificação neste contrato.

12.4.2. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

12.5. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

12.6. Tolerância. Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

12.7. Obrigações entre os Locatários. Os **Locatários** assumem, desde logo, responsabilidade solidária sobre quaisquer obrigações assumidas por meio deste instrumento.

12.8. Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexecutável, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito.

12.9. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de Itajaí, Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí/SC, 01 de março de 2023.

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA
LOCADOR

ADRIANO MARCOS
LOCATÁRIO

PRISCILLA INGRYD STEIL
LOCATÁRIA

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ANEXO I

TERMO DE VISTORIA INICIAL (“TVI”)

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA, neste ato representado pelo seu Inventariante, judicialmente designado, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 005.719.209-00 e portador do RG n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, 21, Fazenda, Itajaí/SC, com endereço eletrônico juridico@femepar.com.br.

LOCATÁRIOS: ADRIANO MARCOS, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 033.464.559-93 e **PRISCILLA INGRYD STEIL**, brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.318.449-40, ambos residentes e domiciliados na Rua Tubarão, nº 21, apto 201, bairro Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88301-401.

IMÓVEL: Apartamento 201 e garagens 01 e 02 do Edifício Dona Benta, situado na Rua Tubarão, nº 201, bairro Fazenda, na cidade de Itajaí/SC, CEP 88301-470.

AMBIENTES

1.1 SALA

1.2 COZINHA

1.3 LAVANDERIA

1.4 QUARTO 1

1.5 QUARTO 2

1.6 SUÍTE

1.7 WC SUÍTE

1.8 WC SOCIAL

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Termo de Vistoria Inicial (VTI) em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um único efeito.

Itajaí/SC, 01 de março de 2023.

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA.

LOCADOR

ADRIANO MARCOS

LOCATÁRIO

PRISCILLA INGRYD STEIL

LOCATÁRIA