

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

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.

LOCATÁRIA: FLAVIA ROBERTA POLEZA SOARES, brasileira, inscrito no CPF sob o nº 811.970.559-91, a residir no Apartamento nº 101, 1º andar, Edifício Dona Benta, Avenida Ministro Victor Konder, Itajaí/SC, com telefone para contato: 47991880225, endereço: av. Hermógenes assis feijó, são judas Tadeu, balneário Camboriú, casa 2C, endereço comercial: Rua Ciriaco Meirinho, 220, vila operária, itajaí-SC.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas ("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.

DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste contrato a locação residencial do imóvel urbano, identificado como sendo Apartamento nº 101, 1º andar, Edifício Dona Benta, Avenida Ministro Victor Konder, Itajaí, SC, de propriedade do LOCADOR, doravante designado 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.

1.3. Para fins deste contrato, o imóvel referido no item 1.1 e acessórios descritos no TVI restam conjuntamente designados "IMÓVEL".

DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente à residência familiar da própria LOCATÁRIA, 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.

DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1 - A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito que recebe o IMÓVEL 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.

3.2 A LOCATÁRIA disporá do prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da entrega da assinatura do TVI e, portanto, do recebimento da posse do IMÓVEL, para se manifestar expressamente a respeito de eventuais defeitos encontrados, ficando desde logo ajustado que nenhuma circunstância desta natureza ensejará a redução ou a retenção dos aluguéis, a postergação ou a prorrogação dos prazos constantes deste instrumento ou mesmo a suspensão ou relativização de quaisquer obrigações assumidas pela LOCATÁRIA. Exaurido tal prazo sem qualquer manifestação da LOCATÁRIA, entender-se-á, inequivocamente, aceito o IMÓVEL, livre de quaisquer vícios ou defeitos.

3.3 Ainda no contexto do item 3.2, fica registrado que, mesmo em caso de se mostrar necessário realizar reparos com vistas a alinhar o estado físico dos bens aos termos do TVI, entender-se-á vigente o contrato a partir da sua assinatura, inclusive para fins de exigibilidade dos alugueres.

DO PRAZO

4.1 O prazo de locação é de 01 (um) ano, iniciando-se a partir da assinatura do presente contrato, não havendo renovação automática ao seu término. Exaurido o prazo determinado sem oposição do LOCADOR, passará o contato, na forma da lei, a vigor por prazo indeterminado, podendo, a partir de então, ser unilateralmente resilido por qualquer das partes, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

4.2. Para a renovação do contrato, será necessário aditivo contratual, convencionado e assinado pelas partes.

DOS ALUGUERES

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** ou por 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 nos dias **10**.

5.3. Os pagamentos dos aluguéis deverão ser operacionalizados, a critério do LOCADOR, via boletos ou mediante créditos bancários depositados na conta bancária de titularidade do LOCADOR.

5.4. Uma vez que o negócio ora celebrado deriva de intermediação realizada pela INTERVENIENTE, fica ajustado que o valor do primeiro aluguel será destinado integralmente à mesma, mediante depósito na seguinte conta bancária, de titularidade da interveniente.

5.5. O pagamento do primeiro aluguel impõe automaticamente, quitação de todas as obrigações porventura atribuíveis ao LOCADOR em favor da INTERVENIENTE, a qualquer título, nada mais tendo esta a pleitear ou exigir, a qualquer título, notadamente em termos de administração e intermediação.



5.6. Deixando a LOCATÁRIA de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigada 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.

5.7. 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 a LOCATÁRIA, restará esta, também, automaticamente obrigada a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem de 20% (dez por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

5.8. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a LOCATÁRIA autoriza, 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.).

5.9. As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária imponível originalmente à LOCATÁRIA 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.

5.10. Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-á ao LOCADOR imediata e automaticamente revestido de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da LOCATÁRIA.

5.11. 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 da LOCATÁRIA, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe ser causados.

5.12. 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.

5.13. A LOCATÁRIA não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

5.14. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundadas 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, a LOCATÁRIA, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá 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.

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS A LOCATÁRIA



6.1 Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, consideram-se obrigações da LOCATÁRIA:

- i.** Permanecer 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, realizar, 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, pagar pontualmente 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 telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc. A taxa de condomínio deverá ser paga diretamente ao LOCADOR.
- v.** Manter 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 expresso consentimento do LOCADOR.
- vi.** Comunicar imediatamente o LOCADOR a respeito de qualquer dano ou defeito no IMÓVEL, cuja reparação incumba a esta, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão.
- vii.** Realizar a imediata reparação dos danos causados ao IMÓVEL e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados.
- viii.** Ao final da locação, restituir 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.

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 a LOCATÁRIA a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá aquela notificar este, instruindo o expediente com cópia da proposta.



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

DAS BENFEITORIAS

8.1. A LOCATÁRIA não poderá, 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.

8.2. Autorizando o LOCADOR a realização de benfeitorias, estas restarão automática e imediatamente incorporadas ao IMÓVEL e não ensejarão direito de indenização ou retenção do imóvel à LOCATÁRIA, independentemente da sua natureza. Quando de espécie voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do IMÓVEL.

8.3. No caso de consentimento por parte do LOCADOR para a execução das benfeitorias, a LOCATÁRIA deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores.

8.4. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pela LOCATÁRIA, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do LOCADOR, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança da penalidade e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

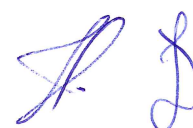
9.1. Na hipótese de desocupação do IMÓVEL, pela LOCATÁRIA, antes do prazo determinado ajustado, restará o LOCADOR automaticamente autorizado a, como forma de compensação, promover a retenção dos aluguéis cujo pagamento já tenha sido efetuado. A resilição ao longo do prazo indeterminado poderá ocorrer a qualquer tempo e não ensejará penalidade ou responsabilidade civil.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

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



10.1. Durante a vigência do presente contrato, deverá a LOCATÁRIA 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 pré definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar a utilização do IMÓVEL pela LOCATÁRIA.

10.2. Extinto o contrato, seja pela sua rescisão ou resolução, a LOCATÁRIA deverá 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 esta ou por outrem.

10.3. Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da competente notificação, deverá a LOCATÁRIA proceder a 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, a LOCATÁRIA promoverá a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

10.4. Antes da devolução do IMÓVEL em definitivo, que se aperfeiçoará mediante assinatura, pelo LOCADOR, do termo de recebimento das chaves, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

10.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no IMÓVEL, o LOCADOR notificará imediatamente a LOCATÁRIA para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

10.6. Caso a LOCATÁRIA não cumpra com a exigência prevista na notificação, o LOCADOR poderá optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

10.7. 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 pela LOCATÁRIA, *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.

10.8. 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, bem como assinado por este o termo de recebimento das chaves.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

11.1. A LOCATÁRIA, a título de garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas neste contrato, entrega ao LOCADOR, neste ato, a título de caução, valor correspondente a 01 (um) aluguel.

11.2. O valor dado em caução será restituído, em seu valor nominal, no prazo de 05 (cinco) dias, contado da efetiva desocupação do IMÓVEL e entrega das chaves ao LOCADOR, nas exatas condições



deste contrato estipuladas, contanto que inexistam, na ocasião, quaisquer pendências em desfavor da LOCATÁRIA.

11.3. A garantia permanecerá válida e eficaz mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

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:

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 Sedex, com aviso de recebimento, com destino ao endereço constante da qualificação neste contrato.

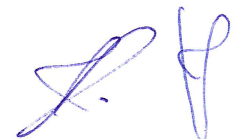
12.4.2. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança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

12.8. 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 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí/SC, 27 de outubro de 2022.

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA

LOCADOR

Flávia Roberta Poleza Soares

FLAVIA ROBERTA POLEZA SOARES

LOCATÁRIA 811970559-91

Testemunhas:

Thuony Roberto Soares

Nome:

CPF:

089.760.839.-97

Letícia F. Soares

Nome:

CPF: 121.981.129-73