

## 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 contrato, na forma da lei, a vigor por prazo indeterminado, podendo, a partir de então, ser unilateralmente resiliado 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 expresse 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. Gomes

Nome:

CPF: 121.981.129-73