



Keterin Schier e Adriana Hennemann
Corretoras Associadas - Creci 14426 e Creci 17604
(47) 3442-3552 / 8841-9291 / 8444-3847

Rodovia Duque de Caxias, 11511 - Ubatuba - S. Fco do Sul - SC.

Contrato de Locação

Os signatários deste instrumento, de um lado **ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA**, pessoa de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 06.283.810/0001-89, estabelecido com sede e foro na Rua Orlando Ferreira, nº 705, Bairro Machados, na cidade de Navegantes, Santa Catarina, sendo sua procuradora **KETERIN LINKE SCHIER** brasileira, portador da C.I. RG nº 3.265.060 SSP/SC, inscrito no CPF/MF. sob nº 816.827.789-91 com endereço comercial na Rodovia Duque de Caxias, nº 11511 Bairro Ubatuba, São Francisco do Sul, de outro lado **JANETE FERNANDES**, brasileira, portadora da C.I.RG nº 2/R 1.005.315, inscrita no CPF/MF sob nº 685.106.759-53, residente e domiciliado à Rua Porto Alegre, nº 627, Praia de Enseada, São Francisco do Sul – SC, tem justo e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

1º) OBJETO DO CONTRATO - O primeiro nomeado, aqui designado **LOCADOR**, sendo senhor e proprietário de uma **SALA COMERCIAL 02 no Edifício Dona Ana** sito à Avenida Atlântica, 1030 Praia de Enseada São Francisco do Sul – SC, loca-o ao segundo, aqui designado **LOCATÁRIO**, mediante as cláusulas e condições conforme contrato.

2º) PRAZO DE LOCAÇÃO - O prazo do presente contrato é de **TRINTA E SEIS MESES** (três anos) a iniciar em **01 de agosto de 2015 e a terminar em 01 de agosto de 2018**, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da cláusula 12º e de sujeitar-se ao disposto no Artigo 1196 do Código Civil Brasileiro.

Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo renovação, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

3º) VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS – Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 21.000,00 (VINTE E HUM MIL REAIS)**, sendo o valor total dividido em **12 cheques de R\$ 1.750,00** diretamente ao proprietário. Após essa data ficará obrigado a pagar uma multa de 1% (um por cento) ao mês, bem como juros de mora de 0,3% ao dia sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato.

Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel, tais como, despesas de conservação do imóvel, consumos de água, energia elétrica, taxa de coleta de lixo, condomínio, telefone e gás, todas as multas pecuniárias decorrentes do atraso ou não pagamento deste e assim como todos os encargos e tributos eu incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação, seguro e outros decorrentes de lei, assim como suas majorações, ficam a cargo do **LOCATÁRIO** e, seu não pagamento na época determinada acarretará na rescisão deste.

O **LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, de iluminação, pinturas, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

O valor do aluguel será reajustado anualmente de 10% ou de acordo com a variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou IPC (FIPE), prevalecendo o maior índice.

Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO** o(s) aluguel (eis), tributos e despesas vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O **LOCATÁRIO** arcará com todas as despesas decorrentes desta cobrança, inclusive honorários de advogado de 20% (vinte por cento). Havendo um atraso no pagamento do aluguel superior a 15 (quinze) dias após o vencimento, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito a registro de débito junto ao SPC (Serviço de



Keterin Schier e Adriana Hennemann

Corretoras Associadas - Creci 14426 e Creci 17604

(47) 3442-3552 / 8841-9291 / 8444-3847

Rodovia Duque de Caxias, 11511 - Ubatuba - S. Fco do Sul - SC.

Proteção ao Crédito), estando ciente ainda que, o atraso de **DOIS** aluguéis consecutivos, acarretará na rescisão deste contrato, resultando na desocupação **IMEDIATA** do imóvel.

4º) UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL - Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, afim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato.

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, e destina-se exclusivamente ao uso **COMERCIAL**, não podendo, a sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso do **LOCADOR**. Diante da utilização do imóvel de forma diversa da locação destinada, restará facultado ao **LOCADOR** rescindir o presente contrato.

Modificações, transformações e benfeitorias no imóvel poderão ser realizadas unicamente com autorização do **LOCADOR**, sejam elas de qualquer ordem, mesmo que necessárias. As benfeitorias ou modificações porventura realizadas, mesmo com o consentimento do **LOCADOR**, ficarão incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao **LOCATÁRIO** de retenção ou indenização, ao término da locação, salvo disposição em contrário expressa em acordo e por escrito.

Findo o prazo da locação, o **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado em boas condições de conservação, quais sejam pintados conforme auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel. Fica também acordado, que, no ato da entrega das chaves, todos os tributos e despesas deverão estar pagos. Não observada essas condições ficará facultado ao **LOCADOR** receber o imóvel ou não. Caso o **LOCADOR** não receba o imóvel, ficará o **LOCATÁRIO** compelido a pagar os aluguéis que forem vencendo.

Assume o **LOCATÁRIO** o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar ao **LOCADOR** ou seu procurador, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação, comprometendo-se ainda a exibir, por ocasião da entrega das chaves, o comprovante de quitação das despesas de energia elétrica, e outros que se fizerem necessários. No caso de assim não proceder, ficará responsável pelo pagamento de multa.

5º) PRORROGAÇÃO DO CONTRATO - O **LOCATÁRIO** permanecendo no imóvel por mais de 30 (trinta) dias após findo o contrato, e não havendo oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 46 da Lei 8.245/1991 (Lei Inquilinato).

6º) VISTORIAS - O **LOCATÁRIO** permitirá ao **LOCADOR** realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, ao **LOCADOR** ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste contrato e de indenização pelas perdas e danos que o **LOCATÁRIO** tenha dado causa.

7º) INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS - Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto da vistoria, bem como multa, sem prejuízo de indenizar as perdas e danos que der causa. O **LOCATÁRIO** e seus fiadores responderão diante da causa.



Keterin Schier e Adriana Hennemann

Corretoras Associadas - Creci 14426 e Creci 17604

(47) 3442-3552 / 8841-9291 / 8444-3847

Rodovia Duque de Caxias, 11511 - Ubatuba - S. Fco do Sul - SC.

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, serão pagas à parte não sendo incluídas na cláusula 9º.

8º) OBRIGAÇÕES – Obriga-se o **LOCATÁRIO** no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão deste contrato.

Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruir.

9º) MULTA - Fica estipulada a multa de dois aluguéis proporcional aos meses faltantes do valor do contrato de locação, no qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A mesma será aplicada caso o **LOCATÁRIO** venha a devolver o imóvel antes do 12º mês de vigência deste contrato, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento do aluguel e encargos.

10º) REFERENTE AO CONTRATO - Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente.

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente, em duas vias, de igual teor, em presença da testemunha abaixo.

São Francisco do Sul, 03 julho de 2015.

Locador

ORLANDO FERREIRA INCORPORADORA

Procuradora

KETERIN LINKE SCHIER

Locatário

JANETE FERNANDES