

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM FIADORES

LOCADOR(A): Comunidade Evangelica de Rio do Sul

LOCATÁRIO(A): Ederson Schulze

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Praça Getulio Vargas, 51 - Apto 03, Budag, Rio do Sul (SC), 89165-489

VIGÊNCIA CONTRATO: 1 de Dezembro de 2023 À 31 de Maio de 2026 – 30 MESES

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.320,00 (um mil, trezentos e vinte reais)

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação, de um lado como:

LOCADOR(A): Comunidade Evangelica de Rio do Sul, pessoa jurídica CNPJ 82.763.798/0001-98, representado pelo presidente eleito James Andre Trapp, brasileiro, casado, contador, portador do RG n.º 2.919.129 SSP SC e inscrito junto ao CPF sob n.º 988.577.629-04, residente e domiciliado em Rio do Sul, SC, representados(as) neste ato por IMOBILIARIA DALFOVO LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ 00.715.575/0001-90, CRECI 2460-J, representado pelo seu sócio JULIANO OHF DALFOVO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF n.º 652.587.389-49 e do RG n.º 722.671-3-SSP-SC, inscrito no CRECI/SC n.º 9633, e ou RICARDO OHF DALFOVO portador do CPF n.º 768.679.439-34 e RG n.º 722672, brasileiro, casado, corretor de imóveis CRECI/SC n.º 16820, com escritório sito à Av. Governador Ivo Silveira, n.º 555, sala 12/13, Canta Galo, CEP 89163-053, Rio do Sul, SC, Telefone 47 3525-2510, e de outro lado como:

LOCATÁRIO(S): Ederson Schulze, brasileiro, solteiro, programador, portador do CPF n.º 112.083.979-31 e do RG n.º 6991720 SSP SC, (47) 99678-3121, residente e domiciliado à Praça Getúlio Vargas, 51, apto 03, Budag, Rio do Sul, 89160-001 SC, tem entre si justo e contratado, por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas e disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O(A) locador(a) dá em locação uma Apartamento, o imóvel está situado à Praça Getulio Vargas,, 51 - Apto 03, Bairro Budag - CEP 89165-489, Rio do Sul (SC), SC, matriculada no Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Rio do Sul com o n.º 20517, pelo prazo de 30 (trinta) meses, a iniciar em 1 de Dezembro de 2023 à 31 de Maio de 2026.

Parágrafo Primeiro - Findo o prazo acima estipulado, se o(a) Locatário(a) permanecer no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do(a) Locador(a), o contrato passará a vigor por prazo indeterminado, nos mesmos termos e condições, "ex vi" do Art. 46 da Lei 8.245/91. Os(as) Fiadores(as) ficam cientes e, mormente, concordam expressamente com a prorrogação do pacto locatício por prazo indeterminado, mantendo as mesmas obrigações ora assumidas até a efetiva entrega do imóvel, consoante estatui o Art. 39 da Lei do Inquilinato.

Parágrafo Segundo - Estando o contrato a vigor por prazo indeterminado, se por parte de quaisquer dos(as) Fiadores(as) houver manifestação quanto à exoneração da fiança, ficará o(a) Locatário(a) obrigado a providenciar, no prazo de 15 (quinze) dias, contados à partir da notificação efetuada pelo Fiador(a) ao(a) Locador(a), fato que será imediatamente informado ao(a) Locatário(a), a celebrar novo Contrato de Locação, ou apresentar novos Fiadores para substituição do(a) Fiador(a) que manifestar sua discordância quanto a continuação da garantia fidejussória, sob pena de, não o fazendo, constituir infração contratual, dando ensejo a Ação de Despejo Por Infringência Contratual, na forma prevista no Art. 9º, Inciso II, da Lei 8.245/91. A aceitação do novo Fiador(a) apresentado(a) dependerá da análise da documentação apresentada.

Parágrafo Terceiro - O(A) Locatário(a), se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, inteiramente livre e desocupado de coisas ou pessoas. Caso restem no imóvel, por ocasião da entrega das chaves, quaisquer pertences não retirados pelo(a) Locatário(a), tais como livros, roupas, móveis,

eletrodomésticos, prateleiras, mercadorias, letreiros, placas de propaganda, luminosos etc., serão considerados "restos descartáveis" destituídos de valor comercial, ficando, desde já, autorizada a sua retirada como lixo, bem como a limpeza do imóvel, correndo todas as despesas por conta do(a) Locatário(a).

Parágrafo Quarto – O locador poderá solicitar o imóvel após 12 (doze) meses de locação, sem apresentar motivos, e sem nenhuma multa ou cláusula penal. Para prazo inferior a 12 (doze) somente se for motivado por infração contratual do(a) Locatário(a). No caso de devolução do imóvel ou solicitação de devolução do imóvel antes dos primeiros doze meses de locação, o(a) Locatário(a) e ou Locador(a) pagará os valores faltantes para completar aos doze primeiros meses de aluguel, acrescido de 10% (dez) sobre este valor restante.

Parágrafo Quinto - No contrato com prazo superior a um ano, após decorridos doze meses do início da locação, ou, estando o contrato vigente por tempo indeterminado, o(a) Locatário(a) poderá rescindir a locação mediante aviso por escrito ao(a) Locador(a), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A falta do aviso obriga o(a) Locatário(a) ao pagamento de um mês de aluguel e encargos (tais como condomínio, água, IPTU, etc.) vigentes na data da rescisão, conforme previsto no parágrafo único do Art. 6º da Lei 8.245/91.

Parágrafo Sexto - Finalizado o contrato, as chaves podem ser devolvidas por preposto indicado através de e-mail ou WhatsApp pelo Locatário, devendo este informar nome completo e enviar cópia dos documentos pessoais do preposto. Indicado o preposto nos moldes descritos, fica este, desde já, autorizado a assinar o respectivo Termo de Recebimento de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Laudo de Vistoria em nome daquele.

Parágrafo Sétimo - Na hipótese do(a) Locatário(a) abandonar o imóvel, ficam o(a) Locador(a) e/ou a Administradora autorizados a imitirem-se na posse do imóvel, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de recebimento de chaves será substituído por uma Declaração de Emissão de Posse, firmado pelo(a) Locador(a) ou pela Administradora e 02 (duas) testemunhas idôneas. O aluguel, assim como todas as eventuais e existentes taxas condominiais, água, luz e demais encargos serão devidos, neste caso, até a data da imissão de posse.

Parágrafo Oitavo - Em caso de falecimento do(a) Locador(a), a locação transmitir-se-á aos herdeiros; No caso de falecimento do(a) Locatário(a), ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, o seu cônjuge ou o companheiro(a) e, sucessivamente, os herdeiros, desde que residentes no imóvel; Em caso de separação judicial ou de fato, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro(a) que permanecer no imóvel; Nestes casos, o(a) sucessor(a) ficará obrigado a comunicar da sub-rogação POR ESCRITO ao(a) Locador(a), o(a) qual terá o direito de exigir, no prazo de 30 (trinta) dias, a substituição dos(as) Fiadores(as) ou o oferecimento de quaisquer das garantias previstas na Lei do Inquilinato, sob pena de não o fazendo, ter-se por infringido o contrato e sujeitar-se ao despejo do imóvel (Art. 9º, Inciso II, da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel, livremente pactuado será de **R\$ 1.320,00 (um mil, trezentos e vinte reais)** a ser pago pelo locatário, no dia do vencimento, qual seja: dia 10 de cada mês, nos bancos autorizados ou onde e a quem for indicada. O aluguel refere-se ao mês de competência, ou seja, ao mês anterior do vencimento (não é aluguel adiantado).

Parágrafo Primeiro - Não efetuado o pagamento do aluguel e demais encargos até a data de seu vencimento, sujeitar-se-ão, o(a) Locatário(a) e Fiadores(as), ao pagamento da multa de mora de 10% (dez por cento), juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês e atualização monetária, sendo, imediatamente, encaminhado o débito ao Departamento Jurídico, sem aviso prévio. Fica também estabelecido, no caso de cobrança judicial ou extrajudicial pelos Advogados do nosso Departamento Jurídico, que os honorários advocatícios serão de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido. Serão, ainda, suportadas pelo(a) Locatário(a), e Fiadores(as), o pagamento das custas do processo.

Parágrafo Segundo - O aluguel será reajustado de 12 (doze) em 12 (doze) meses, de acordo com a variação positiva do IGPM (FGV) e na falta do aludido índice, por qualquer que seja o motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP (FGV), IPC (FIPE), ou IPCA.

Parágrafo Terceiro - Se e em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel

em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior.

Parágrafo Quarto - Se necessária à propositura de ações de despejo, consignações em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no Código de Processo Civil - CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR). Tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, poderão também ser feitas (citações, intimações, etc...), por fac-símile (FAX).

Parágrafo Quinto - Se o carnê de pagamento de aluguel tipo DOC, para adimplemento na rede bancária não for recebido pelo Locatário(a) em tempo hábil, deverá este(a) comparecer até o dia do vencimento do aluguel na Administradora para solicitar a 2ª via. O(a) Locatário(a) declara concordar com a taxa bancária cobrada pelo DOC.

CLÁUSULA TERCEIRA - Antes de ingressar no imóvel, a vistoria inicial já foi efetuada e o(a) Locatário(a) tem o prazo de 48hs úteis (contadas a partir da data de entrega do imóvel) para conferir e contestar o Termo de Vistoria por escrito (seja por documento, e-mail ou whatsapp), a qual nesta ocasião (entrega de chaves) é emitido e assinado pelas partes contratantes, no qual faz expressa referência a eventuais defeitos existentes, aceitando-os, obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele estiver e fazer imediatamente, e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação de modo especial as provenientes de entupimentos e vazamentos nas redes de água e esgoto, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato (Inciso III, do Art. 23, da Lei 8.245/91). Possíveis benfeitorias realizadas no imóvel, com ou sem o consentimento, por escrito, do(a) Locador(a), sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, incorporarão a este, e não ensejarão ao (à) Locatário(a), findo ou rescindido este contrato, o direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

Parágrafo Primeiro - Ao final do contrato ou na entrega das chaves, independente da motivação, se o imóvel não estiver em perfeito estado, como o do início do contrato, o(a) Locatário(a) autoriza o(a) Locador(a) à efetuar os consertos, pintura, substituição de vidros, etc., e exigir a cobrança tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão de obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão de obra.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do parágrafo anterior, será devido pelo (a) locatário (a) o valor de aluguel até a data em que todos os consertos estiverem sido finalizados, cujo término das obras será formalizado através de documento intitulado vistoria final com as devidas manutenções realizadas, que será assinado pelo vistoriador, pelo locador, pelo prestador de serviços e por duas testemunhas idôneas. Na hipótese de ser contratado mais de um prestador de serviços, basta que o último que prestou o serviço assine o referido termo.

Parágrafo Terceiro - A aceitação das chaves pelo(a) Locador(a), seja amigável ou judicialmente, não implica na sua renúncia em receber valores dos locatícios em atraso, nem, tampouco, no recebimento de encargos previstos no presente contrato, bem como não desobriga o locatário a fazer os eventuais reparos necessários no imóvel, obrigação prevista nas normas contratuais e estabelecida legalmente (Art. 23, III, da Lei 8.245/91 e Art. 569, IV, do Código Civil Brasileiro).

Parágrafo Quarto - É assegurado ao(a) Locador(a) o direito de vistoriar o imóvel sempre que o julgar conveniente, ou em caso de venda, por seu mandatário, consoante ao disposto no Art. 23 Inciso IX, da Lei 8.245/91, pelo que deixam, desde já, pré-estabelecido que poderão ser efetuadas as vistorias no imóvel diariamente das 08:00 às 20:00 horas, se outro horário não for combinado.

Parágrafo Quinto - Deverá o(a) Locatário(a) entregar imediatamente ao(a) Locador(a) toda e qualquer correspondência, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e convocações de assembleias de condomínio, que se refiram ao imóvel dado em locação ou ao(a) Locador(a), ainda que dirigidas ao (à) Locatário(a) (Art. 23, Inciso VII, da Lei 8.245/91).

Parágrafo Sexto - É vedado ao(a) Locatário(a), sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem o prévio consentimento por escrito do(a) Locador(a), o

qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias.

Parágrafo Sétimo - São igualmente vedadas as benfeitorias, placas, pinturas ou alterações, externas, no imóvel locado, que para sua execução deverão ter a anuência do Síndico e não poderão estar em desacordo com o que preceitua a Convenção de Condomínio, respondendo o(a) Locatário(a) pelas infrações cometidas.

Parágrafo Oitavo - Decorrido o primeiro mês de vigência da locação, independentemente da causa pela qual venha a ser no futuro devolvido o imóvel, obriga-se o(a) Locatário(a) a efetuar a pintura integral do mesmo. (paredes, teto, aberturas e rodapés etc...), se o recebeu com pintura nova, caso contrário deve devolver nas mesmas condições que o recebeu. A pintura deve ser realizada por prestadores de serviço autorizados pela imobiliária, ou a mesma deve ser aprovada em vistoria final.

1. Caso o locatário (a) não entregar a pintura acima referida, este autoriza desde já que o Locador(a) efetue as pinturas, e exija a cobrança do locatário(a) tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão de obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão de obra.

Parágrafo Nono - Para a locação deste imóvel não foi cobrado luvas e por este motivo a cessão do ponto comercial pelo locatário, constituirá grave infração contratual, mesmo que seja por transferência de cotas de seus atuais detentores, à terceiros.

Parágrafo Décimo - a Imobiliária Dalfovo Ltda. nem o Locador tem alguma responsabilidade por prejuízos que venha a sofrer o locatário por danos causados aos seus móveis e pertences, oriundos de chuvas, alagamentos, intempéries de todos os gêneros, furtos, roubos.

CLÁUSULA QUARTA - Além do aluguel, compete ao(a) Locatário(a): - o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, IPTU, bem como todos e quaisquer tributos (multas, impostos, taxas etc...), que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato, incluídos os encargos (multa, juros, correções) que eventualmente incidam sobre os mesmos.

Parágrafo Primeiro - Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo(a) Locatário(a) aos agentes cobradores e ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos ao(a) Locador(a) quando solicitados pelo mesmo. O IPTU poderá ser cobrado juntamente com os aluguéis do mês a que se referam, na proporção máxima determinada pela Prefeitura, calculados sobre o valor bruto, mesmo que o(a) Locador(a) tenha pago com descontos. (Artigo 25 e Parágrafo Único, Lei 8.245/91)

Parágrafo Segundo - No caso de locação em prédio constituído de unidades autônomas, do(a) mesmo(a) Locador(a), inexistindo condomínio registrado, fica o(a) Locatário(a) obrigado ao pagamento dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcionalmente a sua área de ocupação. (Art. 23, Lei 8.245/91)

Parágrafo Terceiro - Na devolução do imóvel o(a) Locatário(a) deverá apresentar: (a) - Certidão Negativa emitida pelo Síndico do edifício; (b) - A última conta de água e de luz, (c) - Bem como realizar o pagamento do aluguel proporcional, (d) - Apresentar o carnê de IPTU pago de todo o período da locação. Na falta de comprovação de pagamento, deverá depositar com a Administradora, as verbas necessárias ao cumprimento dessas obrigações.

Parágrafo Quarto - As leituras de água e de luz serão feitas no dia da vistoria final (ou no caso de ter manutenções, após as mesmas estarem feitas), pela vistoriadora e a Imobiliária se responsabiliza em fazer as faturas finais e troca de titularidade para o Locador(a) no prazo máximo de até 30 (trinta) dias. O Locatário(a) somente poderá fazer solicitação de desligamento mediante autorização por escrito da Imobiliária.

1. No caso de o(a) Locatário(a) fazer o desligamento de água e de luz junto as empresas fornecedoras (Casan e Celesc), sem a devida autorização, ou se por ventura, no decorrer da locação, for desligado devido a falta de pagamento de faturas, o locatário(a) será responsável pelos prejuízos que o Locador (a) tiver para fazer a ligação. Autorizando assim, a cobrar todos os custos que o mesmo tiver no boleto de aluguel, sem necessitar de orçamentos prévios.

Parágrafo Quinto - O não pagamento dos encargos sob responsabilidade do(a) Locatário(a), dará ensejo à propositura de ação de despejo por infringência de contrato, conforme consignado no Art. 9º, Incisos II e III, da Lei 8.245/91. sujeitando-se o(a) Locatário(a), ainda, ao pagamento da multa prevista na cláusula primeira, parágrafo quarto (no caso de infração contratual).

Parágrafo Sexto - Na hipótese de serem os encargos pagos pelo(a) Locador(a), por motivo de o(a) Locatário(a) não tê-lo feito nos prazos devidos, serão os respectivos valores, reembolsados por este, com o acréscimo da multa de 10%, juros de mora de 1% ao mês, além da atualização monetária.

CLÁUSULA QUINTA - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o(a) Locador(a) desobrigado de todas as cláusulas deste contrato reservando ao(a) Locatário(a) tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

CLÁUSULA SEXTA - Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para o(a) Locatário(a) abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo precedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

CLÁUSULA SÉTIMA - Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) Locador(a), para com o(a) Locatário(a), quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

CLÁUSULA OITAVA - O(A) Locador(a) não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a) Locatário(a), seus familiares e seus bens materiais em razão de derramamento de líquido, (água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, etc...), incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA NONA - Responderá o(a) Locatário(a) e Fiadores(as) pelo incêndio que por ventura venha a ocorrer no imóvel, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originário de outro prédio.

Parágrafo Primeiro - Não obstante a feitura de seguro contra incêndio, ao(a) Locatário(a) é vedado depositar no imóvel, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos.

Parágrafo Segundo - No caso de condomínios, o(a) Locatário(a) se obriga a pagar o seguro feito pelo Síndico, fixado em Assembléia de Condôminos.

CLÁUSULA DÉCIMA - O(A) Locatário(a) não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao(a) Locador(a), sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O imóvel objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente para fim RESIDENCIAL, especificamente para RESIDÊNCIA DO LOCATÁRIO E FAMÍLIA, ficando o(a) Locatário(a) proibido de mudar a destinação, ceder ou transferir a locação, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, à qualquer pessoa não referida neste contrato, respondendo ainda, por si ou pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel, por qualquer ato, atitude ou desrespeito aos direitos de vizinhança, bem como pela prática de atos desabonatórios, imorais e contrários aos bons costumes, que perturbem ou tirem a tranquilidade dos demais condôminos ou vizinhos, sob pena de configurar infração contratual e possibilitar ao(a) Locador(a) requerer a rescisão da locação nos termos do Inciso II do Art. 9º da Lei 8.245/91. Para fins de direito declaram os contratantes que a destinação do imóvel será a de servir apenas para uso residencial.

Parágrafo Primeiro - A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) Locatário(a) deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação, nos termos do Inciso II do Art. 9º da Lei 8.245/91, em qualquer época de sua vigência, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na cláusula décima quinta.

Parágrafo Segundo - Se o imóvel objeto contratual for locado à pessoa jurídica, destinada a locação para uso de seus titulares, diretores, sócios, gerente, executivos e empregados, a locação será considerada como não residencial, na forma como previsto no Art. 55, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Desde já o(a) Locatário(a) tem ciência que o imóvel locado está a venda, e declara neste ato não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, seja qual for o preço/prazo ofertados, renunciando expressamente ao direito de preferência a que alude o art. 27 da Lei nº 8.245/91. Deste modo, o(a) Locatário(a) autoriza o(a) Locador(a) ou a Imobiliária Dalfovo Ltda. e seus corretores a mostrar o imóvel aos interessados no horário das 8:00 horas às 20:00 horas de segunda à sábado, e em caso da venda a terceiros, o locatário após a comunicação de venda terá o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar o imóvel, independente do período que o mesmo estiver no imóvel, não cabendo multa ou cláusula penal de nenhuma espécie ao Locador.

Parágrafo Primeiro – Caso o (a) Locatário (a) não desocupe o imóvel objeto do presente contrato no prazo de 30 (trinta) dias, e por este motivo a venda do imóvel for obstada/cancelada, este ficará responsável pelo pagamento de indenização de lucros cessantes, consubstanciado na perda de uma chance de vender o imóvel, cujo valor será aquele que deixou o (a) locatário (a) de receber, que será apurado em ação judicial.

Parágrafo Segundo – Se na vigência do presente contrato a propriedade do imóvel for, de qualquer forma, transferida, mesmo por simples promessa, poderá o novo proprietário ou promissário-comprador, ao seu livre arbítrio, denunciar o presente com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Como Fiadores(as) e principais pagadores(as) de todas as obrigações que incumbem ao(a) Locatário(a), assumem solidariamente entre si e juntamente com o(a) Afiançado(a), o compromisso de bem e fielmente cumprirem o presente contrato até a desocupação do imóvel, “ex vi” do Artigo 39, da Lei 8.245/91, em todas as suas cláusulas e condições, mesmo durante a prorrogação da locação, por prazo determinado ou não, com ou sem o consentimento do(a) Locador(a), até a efetiva e comprovada entrega das chaves, mediante termo escrito, responsabilizando-se, também, pelo pagamento de custas processuais e honorários advocatícios devidos pelo(a) Afiançado(a), até final liquidação de quaisquer ações movidas contra o (a) Locatário(a), assinam o presente contrato as pessoas abaixo nominadas e qualificadas, devidamente autorizadas por seus respectivos cônjuges, se casados forem, os quais também assinam o contrato não somente como anuentes, mas também como Fiadores(as) da locação, **colocando aqui o seu visto e no final a sua firma:**

Lenice de Fatima Garbin Schulze, brasileira, casada, vendedora, portador do RG n.º 2628620 SSP SC e CPF n.º 866.595.709-00, (47) 99988-1739, residentes e domiciliados na Praça Getúlio Vargas, 51, apto 03, Budag, 89165-489, Rio do Sul, SC.

Fiador(a)

Lenice de Fatima Garbin Schulze

CPF n.º 866.595.709-00

Parágrafo Primeiro - Se o(a) Fiador(a) não obteve o consentimento conjugal, ou a fiança foi prestada com algum outro vício jurídico, ou, ainda, se o(a) Fiador(a) ocultou seu verdadeiro estado civil, além de responder criminalmente pela falsidade ideológica, responderá pelo cumprimento das obrigações assumidas neste contrato com a metade dos bens, constantes da sociedade conjugal, além da totalidade dos que lhe pertencerem exclusivamente.

Parágrafo Segundo - O(s) Fiador(es) desobriga(m) expressamente o(a) Locador(a) de notificá-los, judicial ou extrajudicial de quaisquer procedimentos contra o(a) Locatário(a).

Parágrafo Terceiro - O(s) Fiador(es) renuncia(m), expressamente, o benefício da prévia excussão de bens do (a) Locatário(a) previsto no Art. 827 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Quarto - Ocorrendo sub-rogação da locação (§ 8º da cláusula primeira), ficam obrigados os sub-rogados a comunicá-la, por escrito ao Locador (a), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência do fato, sob pena de se caracterizar grave infração contratual, dando ensejo à propositura de ação de despejo (Art. 9º, inc. II da lei 8.245/91). A(s) garantia(s) prestada(s) pelo(s) Fiador(es) continuará(ão) a vigor, até a efetiva entrega das chaves, com o que concorda(m) expressamente.

Parágrafo Quinto - O(s) Fiador(es) se declara(m), também, solidariamente responsável(is) pelo pagamento das obrigações assumidas pelo(a) Locatário(a), se este(a) vier a celebrar acordos de reajustes espontâneos de aluguéis, ainda que superiores aos estabelecidos ou permitidos por Lei, assim como os oriundos de sentenças judiciais, aí incluídas as ações revisionais.

Parágrafo Sexto - Em caso de morte, incapacidade civil, falência, insolvência, inidoneidade moral ou financeira, e ainda mudança de domicílio do(s) Fiador(es), poderá o(a) Locador(a) e/ou a Administradora do imóvel exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à contar de sua comunicação, sob pena de ficar caracterizada a infringência do contrato, obrigando o(a) Locatário(a) ao pagamento da multa prevista na cláusula décima quinta..

Parágrafo Sétimo - A falta de cumprimento desta exigência, cuja satisfação ficará subordinada ao crivo do(a) Locador(a), que julgará da idoneidade do novo garantidor apresentado, constituirá justo motivo para a rescisão do contrato de locação, nos termos do inciso II do Art. 9º da Lei 8.245/91.

Parágrafo Oitavo - Às obrigações da garantia prestada (fiança ou caução) se obrigam herdeiros e sucessores do(a) garante falecido(a), em todas as disposições constantes deste contrato.

Parágrafo Nono – No atraso do pagamento do aluguel por mais de 30 (trinta) dias, será encaminhado sem aviso prévio, ao SPC (Sistema de Proteção do Crédito) os nomes do(s) Locatários e do(s) Fiador(es).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Se o(a) Locatário(a) não for encontrado nos endereços constantes do cadastro que serviu para elaboração deste contrato, desde já e por instrumento, constitui como seus procuradores, os(as) Fiadores(as) da locação, citados na cláusula décima terceira, para o fim específico de representá-lo em quaisquer ações judiciais relacionadas com este contrato, conferindo-lhes poderes amplos e especiais para receber citações, inclusive a inicial, notificações e intimações, bem como para confessar e reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, firmar compromissos e devolver o imóvel no caso de abandono ainda que seja necessário a retirada de móveis que o guarnecem e rescindir o contrato de locação

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Fica estipulada a multa de 3 (três) meses de aluguel vigente na data da ocorrência, na qual incorrerá a parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido do presente contrato, e promover o despejo.

Parágrafo Único - O pagamento da multa acima pactuada não eximirá o(a) Locatário(a), da obrigação de solver os danos que, por ventura, vier a causar ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – O LOCADOR(A) e o LOCATÁRIO(A), outorgam poderes à IMOBILIARIA DALFOVO LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ 00.715.575/0001-90, CRECI 2460-J, representado pelo seu sócio JULIANO OHF DALFOVO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador do CPF n.º 652.587.389-49 e do RG n.º 722.671-3-SSP-SC, inscrito no CRECI/SC n.º 9633, e ou RICARDO OHF DALFOVO portador do CPF n.º 768.679.439-34 e RG n.º 722672, brasileiro, casado, corretor de imóveis CRECI/SC n.º 16820 e ou MARIEL ELISA GEISLER, pessoa física, brasileira, auxiliar administrativa, portadora do CPF n.º 059.527.029-88 e RG n.º 4.475.718 SSP SC com escritório sito à Av. Governador Ivo Silveira, n.º 555, sala 12/13, Santa Galo, CEP 89160-000, Rio do Sul, e ou SANDRA FERREIRA DA ROSA ARAÚJO, pessoa física, brasileira,

auxiliar administrativa, portadora do CPF n.º 059.489.149-33 e RG n.º 5259134 SSP SC com escritório sito à Av. Governador Ivo Silveira, n.º 555, sala 12/13, Santa Galo, CEP 89160-000, Rio do Sul, ou a outras pessoas que a Imobiliária Dalfovo julgar necessário que à represente por procuração simples, para realizarem pedidos de desligamento ou ligação nova, troca de titularidade, acertos financeiros, cancelamento, exclusão ou inclusão de convênios, ou qualquer outro tipo de serviço prestado ou solicitado pela CELESC ou CASAN.

Parágrafo primeiro – o LOCADOR(A) outorga poder para o LOCATÁRIO(A) ou para a um dos representantes da IMOBILIÁRIA DALFOVO LTDA., já qualificados a cima, para que ao término deste contrato, após realizada a leitura e a quitação da fatura de encerramento a titularidade seja transferida par ao nome do LOCADOR(A).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Elegem as partes contratantes o foro da Circunscrição Judiciária de RIO DO SUL - SC, para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

CLÁUSULA ESPECIAL - E assim por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de contrato de locação residencial, em 1 (uma)) via, juntamente com os(as) Fiadores(as) e com as duas testemunhas abaixo.

Rio do Sul (SC), 22 de dezembro de 2023.

LOCADOR(A):

LOCATÁRIO(A):

pp. Juliano Ohf Dalfovo

Ederson Schulze

CPF n.º 652.587.389-49

CPF n.º 112.083.979-31

pp Ricardo Ohf Dalfovo

CPF n.º 768.679.439-34

FIADOR(ES):

Lenice de Fatima Garbin Schulze

CPF n.º 866.595.709-00

TESTEMUNHAS:

Mariel Elisa Geisler

Maiara Zimmermann da Silva

CPF n.º 059.527.029-88

CPF n.º 053.928.189-19