



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL Nº 4141

LOCADOR.....: **Armando Zonta**  
LOCATÁRIO.....: **Iraci Ines Dalberto**  
ENDEREÇO DO IMÓVEL.....: **Rua Hermes da Fonseca, nº 101 D, Apto 101, Paraíso do Sol, Bairro São Cristóvão, CEP**  
VIGÊNCIA DO CONTRATO.....: **36 (TRINTA E SEIS) meses de 18/06/2018 até 18/06/2021**  
VALOR DO ALUGUEL.....: **R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS)**

1

Pelo presente instrumento particular de Locação de **ARMANDO ZONTA**, brasileiro, devidamente inscrito no CPF **105.263.079-00**, residente e domiciliado na **Rua Porto Alegre, nº 169-E, Bairro Centro, na cidade de Chapecó/SC**, titular da Cédula de Identidade nº **12R440313**, denominado a seguir simplesmente de **LOCADOR**, representado neste ato pela **FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº **86.736.550/0001-99** e registrada no CRECI - J sob nº 1862, com escritório situado na Rua Guaporé, 93 - E, Centro, Chapecó-SC.

De outro lado, **IRACI INES DALBERTO**, brasileira, Viúva, Aposentada, inscrita no CPF **016.598.319-11** e titular da Cédula de Identidade nº **3128410**, denominada a seguir simplesmente de **LOCATÁRIA**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente.

### Cláusula 1 – Do Objeto da Locação

O objeto da presente locação é um Apartamento, com **2 dormitórios, 1 banheiro social, piso cerâmica/parquet, cozinha, área de serviço, Sala em dois ambientes com sacada**, localizado na **Rua Hermes da Fonseca, nº 101 D, Apto 101, Paraíso do Sol, Bairro São Cristóvão, Paraíso do Sol**, nesta cidade de Chapecó/SC, pertencente ao Sr. **LOCADOR**, que declara estar livre de ônus e dívidas.

**Parágrafo Único:** O imóvel objeto do presente contrato de locação tem suas características descritas no Termo de Vistoria Inicial assinado pelo LOCATÁRIO e anexo a este contrato.

### Cláusula 2 – Prazo de Vigência

O prazo da presente locação é de **36 (TRINTA E SEIS) meses**, iniciando-se em **18/06/2018** e cessando em pleno direito, no dia **18/06/2021**, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO (A)** a desocupar o imóvel locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento. Findo o prazo ajustado no item acima, se o **LOCATÁRIO (A)** permanecer no imóvel, passará o presente contrato a vigorar por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, prorrogando-se também a fiança prestada e as garantias desta locação, nos termos dos Art. 39, 46 e 47, da lei 8.245/91, alterada pela lei 12.112/2009.

**Parágrafo Único:** No 13º (décimo terceiro) mês, e durante a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO (A) poderá dar o aviso prévio de 30 (trinta) dias, por escrito, para desocupar o imóvel, isentando-se assim da multa rescisória. Devendo observar a responsabilidade do



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

pagamento dos aluguéis, até a real e efetiva devolução do imóvel, inclusive nos dias utilizados para a realização da vistoria, bem como dos custos e dos reparos necessários.

### Cláusula 3 – Valor da Locação

O aluguel mensal inicial é de **R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS)**, vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago impreterivelmente até o dia **7 (SETE)** do mês seguinte ao vencido, em moeda corrente nacional, por meio de boleto bancário disponível na página [www.feniximoveis.com.br](http://www.feniximoveis.com.br) na opção “Central do Cliente”, com o acesso ao Usuário: **01659831911** e senha: **29205**, podendo ainda o LOCATÁRIO (A) alterar sua senha, e observar seu extrato/recibos de locação. Assim não o fazendo, será responsável pelo atraso. Caso o aluguel não seja pago no dia estabelecido acima, deverá o LOCATÁRIO (A) se dirigir a sede da representante do LOCADOR (A), cito, **FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI**, no endereço acima mencionado, para pagamento e/ou retirada de 2ª via do boleto.

**Parágrafo Primeiro:** O aluguel e encargos locatícios, legais e contratuais que não forem pagos até o dia previsto, constituirão o locatário em mora, o qual sofrerá o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), corrigidos monetariamente e acrescidos de juros, passando a cobrança a ser feita por advogado. Os valores serão acrescidos de verba honorária de 20 % (vinte por cento) sobre o total do débito, seja a cobrança amigável ou judicial, podendo ser imediatamente encaminhada ação judicial pertinente.

**Parágrafo Segundo:** O LOCADOR (A) ficará automaticamente habilitado a requerer o despejo e considerar o presente contrato de locação rescindido, se o LOCATÁRIO (A) não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel ou faltar no exato cumprimento de qualquer das obrigações do contrato.

**Parágrafo Terceiro:** Caso ocorra a rescisão do presente contrato, antes do prazo contratado na **cláusula 2**, por parte do LOCATÁRIO (A), lhe será cobrado o valor referente a 03 meses do aluguel mensal, a título de multa rescisória.

### Cláusula 4 – Do Reajuste

O valor do aluguel convencionado na cláusula 03 será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima permitida pela Legislação vigente na data da celebração, pelo índice oficial, adotado pelas partes de comum acordo, como indexador o IGP-M (FGV) na variação positiva ou na sua falta, fica desde já estabelecido que o índice substituto seja o INPC (IBGE), ainda no caso de ambos os índices eleitos forem extintos pelo Governo Federal as partes elegerão outro que melhor reponha os índices apurados de inflação no período.

### Cláusula 5 - Encargos

Além do aluguel, pagará o LOCATÁRIO (A), todas as taxas incidentes sobre o imóvel, enquanto perdurar a locação, tais como luz, taxa de iluminação pública, água, esgoto, e as demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel, bem como pagar, as despesas ordinárias de condomínio e, todos os tributos, presentes ou futuros, que recaem ou recaírem sobre o contrato de locação, suas prorrogações, seus instrumentos e recibos com ele correlatos inclusive os IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO e principalmente o SEGURO CONTRA INCÊNDIO. Configurar-se-á multa contratual, a falta de pagamento de qualquer um desses encargos. O pagamento de todas as despesas



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

3

a que estiver obrigado o LOCATÁRIO (A), por força de lei ou do presente contrato, deverão ser feitos independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, tão logo forem exigidos.

**Parágrafo Primeiro:** Fica determinado, ainda que se o condomínio não estiver sendo administrada pela representante do LOCADOR (A), FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, as despesas ordinárias deverão ser quitadas diretamente com a empresa que esteja na administração, podendo o LOCADOR (A) exigir a qualquer momento, o comprovante de quitação, sendo obrigatória a apresentação destes também na rescisão contratual, significando a inadimplência, infração contratual.

**Parágrafo Segundo:** O LOCATÁRIO (A) deverá transferir junto às repartições competentes as faturas de energia elétrica (CELESC) e da água (CASAN), para seu nome, num prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura deste contrato, vedada a permanência da titularidade em nome de terceiros alheios à locação, sob pena de caracterizar infração contratual.

## Cláusula 6 – Finalidade da Locação

O imóvel descrito no objeto deste contrato é locado, exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, sendo vedado ao LOCATÁRIO (A) alterar sua destinação, bem como, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévia, expressa e escrita autorização do LOCADOR (A), sob pena de configurar infração contratual o que resultar em rescisão contratual.

## Cláusula 7 – Restituição do Bem

O LOCATÁRIO (A) não poderá restituir o imóvel locado antes do prazo estabelecido no contrato, se o fizer, compromete-se o LOCATÁRIO (A) a indenizar o LOCADOR (A) no valor de 03 (três) meses do aluguel vigente no momento da ocorrência, calculados de forma proporcional ao tempo restante de contrato. Também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o LOCADOR (A), por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou deverá pagar o aluguel e encargos pelo prazo de aviso.

**Parágrafo Primeiro:** No término da locação por ocasião da entrega das chaves o LOCATÁRIO (A) obrigará-se a exibir ao LOCADOR (A) o comprovante de quitação das despesas de energia elétrica fornecida pela CELESC e despesas de água fornecidas pela CASAN, bem como de impostos municipais, prova da quitação das despesas ordinárias de condomínio e outros de sua competência.

**Parágrafo Segundo:** De posse das quitações solicitadas no Parágrafo Primeiro desta cláusula, encerrar-se-á a locação, mediante Rescisão Contratual de Locação, do qual é obrigatório o LOCATÁRIO (A) comparecer, com a devida Rescisão e as quitações, na CASAN e solicitar a retirada do seu nome (usuário) do fornecimento de água.

**Parágrafo Terceiro:** Fica estabelecido que a simples entrega das chaves e do imóvel ao LOCADOR (A), não desobriga o LOCATÁRIO (A) e seus Fiadores dos compromissos assumidos neste contrato, sem que o LOCADOR/ADMINISTRADORA, dê plena e geral quitação.

## Cláusula 8 – Vistoria

O LOCATÁRIO declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado encontrando-o conforme o termo de vistoria assinado pelas partes que passa a ser parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os, e obriga-se a zelar por sua conservação e a fazer de imediato e por conta, todas as reparações dos estragos a que der no curso da locação, devendo restituí-lo, ao fim da locação no mesmo estado em



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

que o recebeu. Findo o contrato, o LOCATÁRIO (A) devolverá o imóvel pintado no mesmo padrão, cor e qualidade, com todos os seus pertences em perfeito estado de uso e funcionamento, de acordo com o **Termo de Vistoria Inicial** por ele assinada, conforme data estabelecida na **cláusula 2** deste contrato, de forma que o imóvel possa ser imediatamente alugado a terceiros, sem que o LOCADOR (A) tenha que efetuar reparo ou manutenção. O LOCATÁRIO (A) se responsabiliza, ainda pelos eventuais danos que causar ao imóvel incorrendo nas combinações legais e contratuais, além da obrigação de indenizar os prejuízos daí decorrentes.

**Parágrafo Primeiro:** O LOCATÁRIO (A) se compromete a verificar a voltagem de todos os pontos elétricos existentes no imóvel, isentando o LOCADOR (A) de toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de danos em aparelhos eletroeletrônicos de propriedade do LOCATÁRIO (A) e/ou terceiros, que vierem a ser causados por eventuais variações de voltagem (110/220).

**Parágrafo Segundo:** Compete ao LOCATÁRIO (A), ainda, realizar a manutenção necessária no sistema de escoamento de água pluvial, principalmente no que diz respeito à limpeza, conservação e reparo das telhas, calhas, rufos, dutos e obstruções na rede de esgoto, a fim de prevenir inundações, entupimento, transbordamento ou goteiras para o interior do imóvel. A inobservância desta disposição contratual sujeitará o LOCATÁRIO (A) a reparar todos os danos acarretados ao imóvel.

**Parágrafo Terceiro:** O LOCADOR (A), de si ou por seu representante, poderá vistoriar o imóvel durante a locação para verificar o exato cumprimento deste contrato.

## Cláusula 9 – Fiança

Assina também o presente contrato, na qualidade como FIADORES, e principais pagadores, solidariamente responsáveis com a LOCATÁRIA pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações decorrentes deste contrato, **Lucas Dalberto**, titular da Cédula de Identidade nº **5245734**, inscrito no CPF sob o nº **086.635.629-00**, que assinam a carta fiança anexa a este instrumento e que fica fazendo parte integrante do mesmo e como se aqui estivesse transcrita e assinada por todas as partes, sendo que a fiança e qualquer das garantias da locação se estendem até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado por força da Lei 8.245/91, alterada pela Lei 12.112/09.

**Parágrafo Único:** No caso de morte, falência, insolvência e nos casos de mudança de residência para outros municípios dos fiadores que assinam o presente contrato, o LOCATÁRIO (A) será obrigado dentro de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência a dar-lhe substitutos idôneos a juízo do LOCADOR (A) sob pena de considerar rescindido o presente contrato e promover o imediato despejo por infração contratual, ficando o LOCATÁRIO (A) sujeito as cominações legais.

## Cláusula 10 – Da Retomada do Imóvel

Não poderá o LOCADOR (A) retomar o imóvel antes de vencido o prazo ajustado no presente contrato, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO (A); denuncia motivada ou outra situação que a lei o autorize.

## Cláusula 11 - Benfeitorias

Todas e quaisquer execuções de benfeitorias ou obras de acessão no imóvel, dependem de autorização por escrito do LOCADOR (A). Se executadas, com ou sem autorização, quer sejam benfeitoria necessária, útil ou voluptuária, bem como qualquer tipo de acessão, fica automaticamente



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

incorporada ao imóvel, renunciando neste ato o LOCATÁRIO (A), expressamente, ao direito de indenização ou retenção.

**Parágrafo Único:** Findo a Locação, caso as benfeitorias ou obras acessão tenham sido executadas sem autorização, o LOCATÁRIO (A), por sua conta e risco deverá repor o imóvel no estado em que ora é entregue, caso seja esta a vontade do LOCADOR (A), não tendo o LOCATÁRIO (A) também nesse caso direito de indenização ou retenção.

## Cláusula 12 – Das Restrições

O LOCADOR (A) ficará automaticamente habilitado a requerer o despejo e considerar rescindido o contrato, se o LOCATÁRIO (A) não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel ou faltar no exato cumprimento de qualquer das obrigações do contrato, se ocorrer incêndio no prédio ou se for desapropriado, usar do imóvel, objeto deste contrato, para fins diversos daquele para o qual foi locado, se não apresentar dentro do prazo fixado fiador idôneo a juízo do LOCADOR (A), e deixar de observar qualquer exigência do regulamento interno do edifício, caso haja reclamação por parte dos demais condôminos, 51% (cinquenta e um por cento) referente a desordens e bagunças, se colocar placas, bandeiras, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais bem como aparelhos de ar, antenas, e etc. nas partes externas do imóvel locado sem autorização, e nas demais hipóteses previstas na Lei 8.245/91, incidirá sobre o infrator multa contratual correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes, mais ação de despejo.

**Parágrafo Único:** Constituem casos de rescisão de pleno direito, do presente contrato além dos indicados nas demais cláusulas e na Lei, os seguintes: a) Abandono de imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO (A) pela sua conservação; b) Impedir a visita ao imóvel posto à venda pelo LOCADOR (A) ou mandatário, mediante prévia combinação de data e horário, ou por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recuse a concordar com horário razoável para as visitas.

## Cláusula 13 – Danos no Imóvel

O LOCADOR (A) não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO (A) em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, chuvas, abertura de torneiras, defeitos em esgoto ou fossa, incêndios, arrombamento, roubos, furtos, casos fortuitos ou de forma maior. O LOCATÁRIO (A) não terá direito a retenção do pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao LOCADOR (A), sob-hipótese alguma e sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

## Cláusula 14 – Entrega do Imóvel

O LOCATÁRIO (A) ao desocupar o imóvel, deverá comunicar a FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, com 03 (três) dias de antecedência, para que seja efetuada a vistoria final.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o LOCATÁRIO (A) pretenda efetuar os consertos, na ocasião da entrega do imóvel, deverá fazê-lo no prazo máximo e improrrogável de 03 (três) dias, a contar da entrega das chaves, que só serão aceitas pela FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, após serem verificados se os mesmos foram efetuados dentro dos padrões de materiais, cores, metais, parte hidráulica e elétrica e na mesma qualidade atestada na vistoria inicial, bem como será cobrado o





respectivo aluguel e o valor de **R\$ 100,00** (cem reais), a título de taxa para verificar os consertos e pela revistoria do imóvel.

**Parágrafo Segundo:** Havendo divergências nas vistorias (inicial e final), de entrega e recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO (A) autoriza o LOCADOR (A) a efetuar os consertos e a exigir a cobrança tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão de obra correspondente.

**Parágrafo Terceiro:** Fica estabelecido que a simples entrega das chaves ao LOCADOR (A), para a vistoria final, não desobriga o LOCATÁRIO (A) e seus Fiadores dos compromissos assumidos neste contrato, os quais poderão ser exigidos por execução judicial, caso seja necessário.

**Parágrafo Quarto:** Após a verificação e vistoria do estado geral do imóvel, se constatado que se encontra nas mesmas condições avençadas e recebidas pelo locatário, conforme termo de vistoria inicial considerar-se-á rescindido o contrato na data de entrega das chaves para a vistoria final, do contrário, prosseguem os valores locatícios e encargos firmados em seu contrato de locação, até a efetiva e real entrega do imóvel.

**Parágrafo Quinto:** Se o LOCATÁRIO (A) não se pronunciar no prazo de 03 (três) dias após a entrega das chaves, sobre os valores na vistoria final do imóvel ora locado, tais como: contas finais de luz e água, esgoto, condomínio, IPTU, pintura, reparo e demais encargos contratuais decorrentes da locação, ficando expressamente autorizada por este mesmo termo a FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI, a proceder ao lançamento dos valores apurados na vistoria final e cobra-los na fatura de encerramento.

## **Cláusula 15 - Do Direito de Preferência:**

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA (A) terá preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR (A) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial, ou outro meio de ciência inequívoca, conforme dispõe a Lei nº 8.245/91.

## **Cláusula 16 - Das Visitas**

No caso de o imóvel ser posto a venda, ou ser dado o aviso prévio de desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO (A) não poderá impedir que os interessados na aquisição o visitem, acompanhados de um corretor de imóveis, devendo para tanto, combinar previamente o respectivo horário para que se realizem as visitas. O horário não poderá ser anterior às 08h (oito horas) nem ultrapassar às 20h (vinte horas).

## **Cláusula 17 – Multa Contratual**

A falta de cumprimento de qualquer cláusula do presente contrato, ressalvado estipulação em contrário neste contrato, sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente ao LOCATÁRIO (A) e seus Fiadores; sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção do Advogado, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além das custas processuais.



# FÊNIX

Consultoria  
Imobiliária

## Cláusula 18 - Sucessão

No caso de morte do LOCADOR (A) a locação transmitir-se-á aos herdeiros. Morrendo o LOCATÁRIO, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel.

## Cláusula 19 – Serviços Prestados

A FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI cobrará uma taxa de 10% (dez por cento) sobre os serviços prestados, que vierem a ser solicitados e executados em favor do locatário, que não compreendam responsabilidade do locador, no decorrer da locação.

## Cláusula 20 – Foro de Eleição

O presente contrato obriga as parte aqui estipuladas, a elegerem o foro da Comarca de Chapecó, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste, com renúncia expressa de qualquer outro.

E, por estarem, justos e contratados, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Chapecó (SC), 15 de junho de 2018.

**FÊNIX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EIRELI**

CNPJ sob nº 86.736.550/0001-99

LOCADOR

**IRACI INES DALBERTO**

CPF: 016.598.319-11

LOCATÁRIA

## TESTEMUNHAS:

Testemunha 1

Marilu Lazaretti

CPF: 080.090.569-52

Testemunha 2

Claudi Boff

CPF: 794.907.279-20