

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR(A): OSVAIR WOYCIEKOWSKI, brasileiro, nascido em 21/11/1969, casado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 2.570.626, CPF sob o nº 712.632.339-53, residente e domiciliado à Rua da Igreja 131, Balneário Esplanada, Jaguaruna/SC, CEP 88.715-000 neste ato representado por **BILCOM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 45.510.407/0001-05, inscrita no CRECI-SC nº 7104J, estabelecida à Rua Prudente de Moraes, 478, Bairro Centro, Tubarão/SC, neste ato representada por **JOÃO VITOR DE SOUZA PROFIRIO**, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI/SC 41.209, residente nesta cidade, denominado **CORRETORA LOCATÁRIA**, pelo presente instrumento particular, o primeiro contrata com o segundo, os seus serviços profissionais para **INTERMEDIÇÃO DA LOCAÇÃO** do imóvel de sua propriedade, **sem exclusividade**, mediante cláusulas e condições seguintes:

LOCATÁRIO(A): NORMA BASSOLS RODRIGUES HOLZ, brasileira, advogada, inscrita no RG nº 3276531-SSP/SC e CPF nº 018.971.359-39 residente e domiciliada na Av. das Paineiras, 1428, casa 4 - Balneário Daniela, Florianópolis - SC - CEP 88.053-060.

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 descritos no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente tem como OBJETO o imóvel de propriedade do(s) **LOCADOR(A)**, que assim se descreve: **APARTAMENTO 202, localizado** no 3º pavimento ou 2º andar, do Edifício Residencial PRISCILA, sito à Rua Capitão Alexandre de Sá, nº 177, com área real e global de 100,460m², área real e privativa de 90,920m², área real de uso comum de 9,540m²; e área da fração do solo 50,610m² e **UMA VAGA DE GARAGEM Nº 10** localizada no 1º pavimento ou andar térreo, do referido edifício, com a área real e global de 26,186m², área real e privativa de 12,00m², área real de uso comum 14,186m², e área da fração do solo 6,920m², conforme **matrícula nº 39.047** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC e inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº **01.05.168.0412.006**.

Parágrafo único: O imóvel entregue no dia **15/01/2024** pelo(a) **LOCADOR(A)** o(a) **LOCATÁRIO(A)**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente. Se houver alguma observação referente à vistoria, bem como o funcionamento de qualquer objeto do imóvel, o(a) **LOCATÁRIO(A)** fará a comunicação formal dentro de 07 (sete) dias a partir do recebimento das chaves.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a RESIDÊNCIA DO(A) **LOCATÁRIO(A)** E FAMÍLIA, sendo que o mesmo não poderá, sob pena de despejo, ceder, transferir, locar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da presente locação, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** fica expressamente proibido de usar ou ceder o imóvel para fins ilícitos ou desonestos, para clube de danças, para centro de reuniões políticas ou religiosas, para tudo o mais que se tornar explicitamente proibido.

Parágrafo Segundo: Sendo o imóvel locado unidade em condomínio, obriga-se também o(a) **LOCATÁRIO(A)** ao cumprimento da convenção e do respectivo regulamento interno.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 3ª. O prazo da presente locação é de **06 (seis) meses**, tendo seu início em **15 de Janeiro de 2024** e término em **14 de Julho de 2024**.

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo ajustado, se o(a) **LOCATARIO(A)** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do(a) **LOCADOR(A)** ficará a locação prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais ajustadas no presente instrumento, em consonância com o artigo 46, §1º da lei de locações 8.245/91, inclusive, **as atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força o que dispõe o art. 39 da legislação supra.**

Parágrafo Segundo: Poderá o(a) **LOCADOR(A)**, prorrogado o contrato por prazo indeterminado, denunciar o mesmo, concedendo ao(a) **LOCATARIO(A)** o prazo de **30 (trinta) dias** para a desocupação do imóvel, em consonância com o artigo 46, §2º da lei de locações 8.245/91.

Parágrafo Terceiro: Caso o contrato esteja vencido e o(a) **LOCATÁRIO(A)** queira desocupar o imóvel, deve este comunicar ao(a) **LOCADOR(A)**, com 30 (trinta dias) de antecedência, de forma expressa e mediante aviso de recebimento da procuradora (imobiliária) do **LOCADOR**.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todas as despesas pagas, relativos ao intervalo de locação, exceto o IPTU e a taxa de lixo, que serão de responsabilidade do **LOCADOR(A)** até o fim do prazo determinado na Cláusula 3ª. Findo este prazo, e tornando-se prorrogado o contrato, estes tributos passarão a ser de responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)**.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** permitirá o(a) **LOCADOR(A)**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo esta última averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatar algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido ao(a) **LOCATÁRIO(A)** realizar o conserto, no prazo de 15 dias. Não ocorrendo o conserto, o(a) **LOCADOR(A)** ficará facultado o direito a **RESCINDIR O CONTRATO**, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Parágrafo segundo: No laudo de vistoria constará fotos do imóvel tiradas no dia da mesma, nas quais serão rubricadas por todos os envolvidos presentes.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 5ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta o(a) **LOCADOR(A)** aceitá-la ou não, restando o(a) **LOCATÁRIO(A)** em caso do(a) **LOCADOR(A)** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo o(a) **LOCATÁRIO(A)** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 6ª. O(A) **LOCATÁRIO(A)** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor, tipo e marca contidos no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, ou formalmente notificadas no prazo de 07(sete) dias da vistoria inicial.

Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato, conterão assinatura dos contratantes, bem como de duas testemunhas.

DA DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL

Cláusula 7ª. Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** desocupar o imóvel antes do prazo estabelecido no presente contrato, caberá uma multa compensatória, que será **de 1 (um) aluguel e meio vigentes** na data de desocupação, que será cobrado de forma proporcional conforme previsto no Código Civil Brasileiro. Ainda no caso de desocupação antecipada do imóvel, o(a) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito à indenização pelas benfeitorias, ficando estas incorporadas ao imóvel.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 8ª. Fica desde já ciente o(a) **LOCATÁRIO(A)** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 9ª. Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente instrumento, deverá apresentar proposta por escrito ao(a) **LOCATÁRIO(A)**, que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCATÁRIO(A)**, não se manifestando no prazo estipulado contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo a **LOCADORA** vistoriar e mostrar o imóvel aos possíveis pretendentes, mediante prévio agendamento.

Parágrafo Segundo: Caso o imóvel seja vendido antes do prazo do término do contrato e o **LOCATÁRIO(A)** não faça uso de seu direito de preferência, o adquirente deverá comunicar o **LOCATÁRIO(A)** concedendo prazo de 90 dias para desocupação do imóvel.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 10ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito, como por exemplo email: bilcomnegociosimobiliarios@gmail.com ou WhatsApp: (48) 99193-2121. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 11ª. Como aluguel mensal, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, diretamente a Administradora **BILCOM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, **CNPJ 45.510.407/0001-05**, inscrito no CRECI-SC sob nº **7104J**, em seu caixa, ou onde ela indicar, devendo fazê-lo até o **15º dia útil de cada mês**, subsequente ao vencido, sob pena de multa de 10%, correções e despesas previstas nas Cláusulas 13ª e 15ª.

Cláusula 12ª. Fica obrigada a Administradora, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outras despesas. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado à Administradora emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 13ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IPCA, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terão por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia

joaoprofiriouvs@gmail.com

normabassols@hotmail.com

samuelwoy@gmail.com

joaozaboti@hotmail.com

leticia.vitoreti@hotmail.com



Assinado

João Profiriouvs

D4Sign



Assinado

Norma Bassols

D4Sign



Assinado

Oswair Wojciekowski

D4Sign



Assinado

João Zaboti

D4Sign



Assinado

Leticia Nunes

D4Sign

anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 14ª. Faculta a Administradora cobrar do(a) **LOCATÁRIO(A)** os aluguéis, tributos e despesas vencidas, oriundos deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, por culpa exclusiva do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ocasionará(ão) mora do(a) mesmo(a), facultando a Administradora a aplicação do disposto na Cláusula 14ª.

Cláusula 15ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, e as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria e ao valor de fundo de reserva do condomínio, este sendo abatido no valor de aluguel mensal, e ao IPTU e a taxa de lixo, que serão de responsabilidade do LOCADOR(A) até o fim do prazo determinado na Cláusula 3ª. Findo este prazo, e tornando-se prorrogado o contrato, estes tributos passarão a ser de responsabilidade do LOCATÁRIO(A).

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 16ª. O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 13ª, ressalvado o prazo de tolerância mencionado na Cláusula 18ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária. No que se refere às cobranças extrajudiciais será acrescentado 10% (dez por cento) de honorários advocatícios, quanto as judiciais o valor fixado para tanto será de 20% (vinte por cento), além de custas judiciais, e poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo.

Cláusula 17ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o(a) **LOCATÁRIO(A)**, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configura novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DA TOLERÂNCIA

Cláusula 18ª. O(A) **LOCATÁRIO(A)** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 19ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de **1 (um) aluguel e meio vigentes** na época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 20ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 20ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) **LOCATÁRIO(A)**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

joaoprofiriouvs@gmail.com

normabassols@hotmail.com

samuelwoy@gmail.com

joaozaboti@hotmail.com

leticia.vitoreti@hotmail.com

Assinado
Assinado
Assinado
Assinado
Assinado

Document assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

D4Sign
D4Sign
D4Sign
D4Sign
D4Sign

Assinado
Assinado
Assinado
Assinado
Assinado

Assinado
Assinado
Assinado
Assinado
Assinado

Cláusula 21ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado a Administradora, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do(a) **LOCATÁRIO(A)** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 16ª, salvo autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 22ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DO FORO

Cláusula 23ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Tubarão/SC, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Tubarão/SC, 29 de novembro de 2023.

normabassols@hotmail.com

Assinado
 
D4Sign

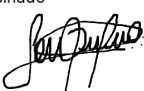
NORMA BASSOLS RODRIGUES HOLZ
Locatário(a)

samuelwoy@gmail.com

Assinado
 
D4Sign

OSVAIR WOYCIEKOWSKI
Locador(a)

joaoprofirovs@gmail.com

Assinado
 
D4Sign

BILCOM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
João Vitor De Souza Profirio
Administrador(a)

Testemunhas:

joaozaboti@hotmail.com



Assinado

D4Sign

João Zaboti

Nome:

CPF:

leticia.vitoreti@hotmail.com



Assinado

D4Sign

Leticia Nunes Vitoreti

Nome:

CPF:

Contrato de Locação Residencial por Prazo Determinado - Norma Osvair pdf

Código do documento 49554d3b-b897-485c-9a92-104fa31cb272



Assinaturas



Letícia Nunes Vitoreti
leticia.vitoreti@hotmail.com
Assinou como testemunha

Letícia Nunes Vitoreti



João Vitor de Souza Profirio
joaoprofiriovs@gmail.com
Assinou



Norma Bassols Rodrigues Holz
normabassols@hotmail.com
Assinou



Osvair Woyciekowski
samuelwoy@gmail.com
Assinou

Osvair Woyciekowski



Joao victor pereira zaboti
joazaboti@hotmail.com
Assinou



Eventos do documento

12 Dec 2023, 09:36:55

Documento 49554d3b-b897-485c-9a92-104fa31cb272 **criado** por JOÃO VITOR DE SOUZA PROFÍRIO (4444bef2-4f15-4934-81f7-b2a30797f856). Email: bilcomnegociosimobiliarios@gmail.com. - DATE_ATOM: 2023-12-12T09:36:55-03:00

12 Dec 2023, 09:40:47

Assinaturas **iniciadas** por JOÃO VITOR DE SOUZA PROFÍRIO (4444bef2-4f15-4934-81f7-b2a30797f856). Email: bilcomnegociosimobiliarios@gmail.com. - DATE_ATOM: 2023-12-12T09:40:47-03:00

12 Dec 2023, 09:41:36

LETÍCIA NUNES VITORETI **Assinou como testemunha** - Email: leticia.vitoreti@hotmail.com - IP: 177.124.48.144 (177-124-48-144.atemy.net.br porta: 29914) - [Geolocalização: -28.488016301821236 -49.00440261588847](#) - Documento de identificação informado: 102.407.149-97 - DATE_ATOM: 2023-12-12T09:41:36-03:00

12 Dec 2023, 09:42:04

JOAO VICTOR PEREIRA ZABOTI **Assinou** - Email: joazaboti@hotmail.com - IP: 177.124.48.144 (177-124-48-144.atemy.net.br porta: 19754) - Documento de identificação informado: 119.460.809-42 -

DATE_ATOM: 2023-12-12T09:42:04-03:00

12 Dec 2023, 11:06:35

NORMA BASSOLS RODRIGUES HOLZ **Assinou** - Email: normabassols@hotmail.com - IP: 191.201.106.146 (191-201-106-146.user.vivozap.com.br porta: 18902) - [Geolocalização: -26.27493480778491 -48.87155671914124](#) - Documento de identificação informado: 018.971.359-39 - DATE_ATOM: 2023-12-12T11:06:35-03:00

12 Dec 2023, 13:10:14

JOÃO VITOR DE SOUZA PROFIRIO **Assinou** (75eea3d6-f133-4c1b-b497-c0d4003b6345) - Email: joaoprofiriows@gmail.com - IP: 177.124.48.144 (177-124-48-144.ateky.net.br porta: 29936) - [Geolocalização: -28.488005215808865 -49.00444129928536](#) - Documento de identificação informado: 113.131.609-62 - DATE_ATOM: 2023-12-12T13:10:14-03:00

15 Dec 2023, 08:39:06

OSVAIR WOYCIEKOWSKI **Assinou** - Email: samuelwoy@gmail.com - IP: 177.74.76.125 (177-74-76-125.ateky.net.br porta: 20984) - [Geolocalização: -28.557524854748984 -49.14257344533221](#) - Documento de identificação informado: 712.632.339-53 - DATE_ATOM: 2023-12-15T08:39:06-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3af9de79bae4d9456e64541416fd3edce1c3a80c0440a860e465396873e737c0

(SHA512):2e35c8087715a53e7012bf7708289fe0b5cb557c3194593463ec71508587e01d268ab7743f046eb0cc479dcc18999d4f8890e84099df3a39bf71a643c8b01fcc

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign