

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL – 2602/2025

LOCADOR - VANIA LUCIA DAL FORNO
LOCATÁRIO - LUCAS DE FARIAS PRESTES PEREIRA
IMÓVEL - RUA GUILHERME SCHELL, 620, APTO 103 BLOCO I, BAIRRO SANTO ANTÔNIO – PORTO ALEGRE/RS
FIADOR - TOO SEGUROS S.A.

VANIA LUCIA DAL FORNO, brasileira, solteira, gerente de vendas, CPF nº 549.523.520-72, C.I. 8.279.718 SESP/SC, residente e domiciliada na 1196 Main St, River Edge, NJ 07661, EUA, neste ato representado pela empresa **FACCINI GESTÃO IMOBILIÁRIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**, com sede nesta cidade, à Av. Bento Gonçalves, 342, CNPJ nº 11.575.868/0001-36, designados neste instrumento abreviadamente como **Locador**, de uma parte, e de outra, **LUCAS DE FARIAS PRESTES PEREIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, CPF nº. 025.590.870-90, C.N.H. nº 05537877300 DETRAN/RS, daqui em diante denominado **Locatário**, declaram pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ter justo e contratado, entre si, a locação do imóvel sito: **Rua Guilherme Schell, 620, apto 103 Bloco I, Bairro Santo Antônio – Porto Alegre/RS**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. A presente locação é ajustada pelo prazo de trinta (30) meses, com início no dia **01 do mês de março do ano de 2025** e termo final **no dia 31 do mês de agosto do ano de 2027**, ocasião em que a locação passará a vigor por prazo indeterminado, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso, judicial ou extrajudicial.
2. O aluguel mensal inicial é de **R\$ 1350,00 (mil e trezentos e cinquenta reais)**, e, se vence no último dia de cada mês, pagável em moeda corrente nacional, **até o 5º (quinto) dia útil de cada mês** seguinte ao vencimento e será corrigido ANUALMENTE, e/ou na menor periodicidade permitida em Lei, a contar do início do Contrato, e/ou do último reajuste, aplicando-se a variação acumulada do IGPM (FGV) ou IPC/FIPE, na falta do primeiro.
 - a) O locador concederá ao Locatário, no primeiro mês do aluguel, uma bonificação inicial de R\$675,00 (seiscentos e setenta e cinco reais).
3. O Locatário autoriza, desde já e expressamente, que lhe seja cobrado, juntamente com o locativo, todas as despesas com a remessa de documentos, despesa de cobrança bancária, bem como também autorizam o Locador a cobrar no DOC o valor relativo à renovação do seguro fiança 30 dias antes do término da vigência deste.
4. Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelos Locatários junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo DOC de cobrança da locação; além disso, o Locatário pagará, anualmente, desde o início da locação, o prêmio de seguro contra fogo e o prêmio de seguro conteúdo, inclusive complementar, relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pelo

Locador, em companhia seguradora de sua confiança, em valor que na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização.

5. O aluguel do imóvel terá seu pagamento de forma postecipada e os demais encargos, tais como condomínio, IPTU, consumo de água, gás, luz, internet e telefone, quando houver, o pagamento poderá ser de forma antecipada, sempre discriminado no boleto de cobrança o mês em referência de pagamento e ou suas parcelas.
6. O Locatário é responsável pelo pagamento de multas, juros, correção monetária, custas judiciais, honorários de advogado, ou quaisquer outros ônus que forem devidos, em consequência do não atendimento, nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais respondem, por força de lei ou deste instrumento.
7. Não poderá o Locatário escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínio, ou outro ônus a que estiver obrigado, por força de lei ou deste instrumento, sob alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato.
8. O Locatário não saldando seus compromissos até a data estipulada nesta cláusula ficam sujeitos ao pagamento de juros moratórios de um (1%) por cento ao mês, cobrados pró-rata dia, assim como correção monetária, incidente sobre o total devido, além de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre a totalidade do débito.
9. Passando a cobrança a ser feita por advogado incidirá honorários de vinte por cento (20%) sobre o valor devido.
10. O pagamento de todas as despesas a que estiver obrigado o Locatário, por força de lei ou do presente contrato, deverá ser feito tão logo lhe seja exigido, independentemente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial.
11. Findo o prazo ajustado no item 1(um), se o Locatário continuarem no imóvel por mais de trinta (30) dias, sem oposição do Locador, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o Locador denunciar o contrato quando lhe convier, concedido aos Locatários o prazo de trinta (30) dias, para desocupação.
12. Prorrogada a locação por tempo indeterminado não poderá o Locatário restituir o imóvel sem avisar por escrito ao Locador, com antecedência mínima de trinta (30) dias, ou deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso.
13. As desobstruções de água e esgotos, bem como o pagamento das respectivas contas, e de eventuais excessos d'água, ocorridos durante a locação, correrão por conta exclusiva do Locatário, sempre obedecidos os critérios adotados pelos órgãos expedidores das referidas contas.
14. O imóvel é alugado para FINS RESIDENCIAIS e desde já o Locatário declara que servirá para sua moradia e de FERNANDO LUIS SILVEIRA DA SILVEIRA, CPF 804.583.190-15, e de GABRIELA DA ROSA PALMA DIAS, CPF 825.801.110-34. A inobservância destes será considerada infração contratual de natureza grave, passível de rescisão contratual.

15. Não poderá haver a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação do imóvel, no todo ou em parte, a outrem sem o expresso consentimento do Locador, manifestado por escrito, sob pena de ocorrer infração contratual de natureza grave, passível de rescisão do contrato, o mesmo ocorrendo caso o imóvel não seja ocupado por pessoa referida neste instrumento.
16. Fica expressamente proibido a utilização de aparelhos de sons, televisores etc., em volume alto; festas e comemorações que perturbem o sossego dos demais vizinhos; [Art. 1.277 do CC]. Deverá ser rigorosamente observado o que preceitua o Código Civil nos Arts. 1335; 1336 e 1337, Incisos e Parágrafos. O Locatário concorda em manter o volume de rádio, home theater, televisão ou instrumento musical em nível tal que não perturbe os vizinhos. A inobservância ao disposto nesta Clausula, ensejará em passível rescisão contratual com cobrança da multa estipulada na Cláusula Trigésima terceira.
17. Sendo o objeto da locação uma unidade autônoma em condomínio residencial, o Locatário ficará obrigado a respeitar a Convenção Condominial e o respectivo Regulamento Interno, e que desde já declara possuir conhecimento. A inobservância destes será considerada infração contratual de natureza grave, passível de rescisão contratual e/ou cobrança de multa estipulada na cláusula trigésima terceira.
18. O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no TERMO DE VISTORIA INICIAL o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.
19. Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. Os locatários declaram ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito a reaver o valor que tiver sido pago.
20. O Locatário obriga-se a manter o imóvel sempre limpo durante toda locação e a restituí-lo nas mesmas perfeitas condições de habitabilidade, correndo por sua conta, exclusivamente, as pinturas e todos os reparos que se fizerem necessários à conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios, inclusive reparações que se fizerem necessárias na rede de água e esgotos, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos ou regulamentos.
21. Não sendo o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios, restituídos nas mesmas condições mencionadas nesta cláusula, continuará a fluência do aluguel e seus acessórios, até que o Locatário cumpra as exigências e o imóvel esteja nas condições descritas no "TERMO DE VISTORIA INICIAL".

22. O Locatário que receber as chaves do imóvel, a fim de mandar proceder nas pinturas e reparos que forem exigidos, terão o prazo de quinze (15) dias para efetuá-los e devolvê-las ao Locador ou seu representante.
23. O Locatário não terá direito de voltar a ocupar o imóvel, cujas chaves lhe tenham sido devolvidas a fim de cumprimento das exigências que lhe foram apresentadas, sob pena de, se assim o fizer, lhe ser movida ação e reintegração de posse, com a expedição de mandado liminar, sujeitando-se às perdas e danos que lhe forem apuradas, sem prejuízo da exigibilidade das demais obrigações assumidas neste instrumento.
24. Caso as pinturas e os reparos, exigidos ou pelo Locador, não sejam efetuados dentro de quinze (15) dias, contados da entrega das chaves para vistoria, ou da sua devolução para cumpri-los, os Locatários se obrigam a depositar, com o representante do Locador, o valor correspondente ao orçamento apresentado. Não sendo executados nem pinturas e reparos, nem depositado o valor do orçamento, na forma e no prazo acima estipulados, poderá o Locador ou seu representante, se assim o desejar, mandar efetuá-los à custa do Locatário e de seu fiador, cujo silêncio será tomado como consentimento, nessa forma de cumprimento da obrigação que lhes cabe (art. 881, do Código Civil).
25. O Locador, ao mandar fazer o serviço de pinturas e reparos, cuja obrigação competia aos Locatários, terá o direito de cobrar, sobre o montante da despesa feita, a percentagem de 25% (vinte e cinco por cento), a título de taxa de administração.
26. O Locatário não poderá fazer no imóvel locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras necessárias ou úteis, modificações, tanto internas, como externas, demolições ou novas construções sem o expresse consentimento do Locador, manifestado por escrito benfeitorias.
27. O Locatário não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, ainda que necessárias, ou acessões, que, mesmo com o consentimento do Locador, venha a efetuar no imóvel locado, suas dependências, instalações ou utensílios, os quais ficarão integrando-o salvo expressa disposição em contrário.
28. Caso não convenha ao Locador a permanência de benfeitorias ou modificações, efetuadas pelo Locatário, no imóvel locado ou nas suas dependências, instalações e utensílios, deverão estes removê-las a sua custa, deixando o imóvel e seus acessórios no estado que se encontravam, antes da locação.
29. O locador, que no caso também é proprietário do Imóvel objeto desta locação, comunica ao locatário, que está colocando à venda o imóvel objeto desta locação, e, de acordo com legislação vigente, o locatário possui prioridade na aquisição. O preço pretendido é de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) e as condições de pagamento são a combinar. Valor este que permanece fixo por 6 meses, após este período pode o Locador alterar este valor sem prévio aviso aos inquilinos, não necessitando comunicá-los novamente. De acordo com o determinado na Lei (8245/91, Art. 27 e 28), o prazo para que manifeste a sua vontade de adquirir o imóvel, nessas condições, é de 30 dias contados a partir da data do recebimento da

presente notificação. Saliente-se que, caso não haja interesse por sua parte, ficará o imóvel liberado para efetivar a venda a outro pretendente. Dessa forma, é seu dever comunicarmos datas e horários para que os candidatos possam conhecer e examinar o imóvel. E, caso seja aceita esta proposta e posteriormente o locatário desista do negócio, será considerado responsável pelos prejuízos que o Locador venha a ter e responderá inclusive pelos lucros cessantes. Caso o Locador altere o valor de venda dos imóveis, este deverá comunicar o locatário para que novamente se manifeste em relação ao seu direito de preferência de compra.

30. Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os que seguem:
- a. Falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula terceira;
 - b. Não renovação do seguro fiança locatícia;
 - c. Desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso;
 - d. Abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação;
 - e. Impedir a vistoria do imóvel pelo Locador, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do mesmo, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas;
 - f. Deixar de observar qualquer exigência do Regulamento Interno ou Convenção do Condomínio a que pertença o imóvel, objeto da locação.
31. O Locador não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o Locatário, de derramamento de líquidos (água de rompimento de encanamentos, de chuva, de esgoto, abertura de torneira de incêndio, de casos fortuitos ou de força maior).
32. Quaisquer liberalidades do Locador ou de seu representante, para com o Locatário, não se constituirão, em hipótese alguma, em direito invocável por este, prevalecendo sempre as cláusulas e condições mencionadas neste instrumento.
33. A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, inclusive a entrega do imóvel antes do prazo acordado no item 1(um), sujeitará os infratores ao pagamento da multa, equivalente a três (3) meses de aluguel mensal, vigentes na data em que ocorrer a infração, em benefício da parte prejudicada, sem prejuízo da exigibilidade das demais obrigações assumidas por este instrumento. Correrão por conta da parte infratora, também, todas as despesas judiciais que se façam necessárias à lide, bem como honorários de advogado, estes calculados em vinte por cento (20%) sobre o valor do débito.
34. Os prazos e as obrigações do Locatário vencer-se-ão independentemente de interpelação, notificação ou aviso Judicial ou extrajudicial.
35. As despesas oriundas deste contrato, e as que sejam ou venham a ser devidas, pela prorrogação legal ou convencional do mesmo, serão satisfeitas pelo Locatário, no momento da sua apresentação.
36. O Seguro de Fiança Locatícia será contratado junto à TOO SEGUROS S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.245.762/0001-07, com sede na

Avenida Paulista, 1374, 13º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.310-100 (“SEGURADORA”), cuja vigência seguirá o disposto na Proposta de Contratação do Seguro, garantirá esta locação, nos termos do inciso III do art. 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de Prêmio.

- a. LOCADOR e LOCATÁRIO declaram que conhecem e aceitam as Condições Gerais do Seguro Fiança Locatícia;
 - b. O Prêmio do Seguro, calculado conforme suas Condições Gerais e legislação aplicável, será pago pelo LOCATÁRIO, de acordo com o inciso XI do art. 23 da Lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice;
 - c. A Apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na Proposta de Contratação. As Partes reconhecem e aceitam que a responsabilidade da SEGURADORA em relação à cobertura Multas Contratuais estará limitada ao valor previsto na Apólice de Seguro;
 - d. Eventuais débitos decorrentes do presente Contrato, não pagos pelo LOCATÁRIO após regularmente instado para tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo LOCADOR, quer pela SEGURADORA;
 - e. Os débitos mencionados no item anterior incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis;
 - f. Havendo mais de um LOCATÁRIO, declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.
37. O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado de conservação e uso em que se encontra, identificado no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste Contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.
38. Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura interna nova e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a SEGURADORA indenizará o LOCADOR pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O LOCADOR deverá comunicar o Sinistro à SEGURADORA no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.



39. A não propositura da ação de despejo, imediatamente após o vencimento do prazo para pagamento do aluguel e seus acessórios, e que não foram pagos pelo Locatário não caracterizará a moratória prevista no inciso 1º do art. 838 do Código Civil.
40. Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.
41. As partes obrigam-se a atuar no presente Contrato em conformidade com a Legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), comprometendo-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos em função desse contrato. Desde já as partes autorizam a utilização das informações necessárias para contratação dos seguros necessários ao imóvel, bem como para geração de cobranças bancárias e envio de correspondências que se façam eventualmente necessárias a este contrato.

As partes contratantes elegem o foro de PORTO ALEGRE/RS para nele serem regidas todas as questões decorrentes, diretas ou indiretamente, deste contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, não obstante qualquer mudança de domicílio dos mesmos.

Para os devidos fins, lavrou-se o presente contrato, em que as partes, juntamente com duas testemunhas, assinam este instrumento.

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2025.

Locador:

Locatário: Lucas De Farias Prestes Pereira

Testemunha: Andrelise Barreto dos Santos
CPF: 043.854.370-09

Testemunha: Julia Pereira Vaz
CPF: 013.924.380-12

A reprodução de cláusulas inseridas neste contrato é proibida sujeitando o infrator às penas da Lei.