



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(A): JADNA GOMES CARDOSO, brasileira, solteira, assistente de educação, inscrito no CPF sob nº 026.055.149-00, residente e domiciliado na Rua Rosinaldo Gomes, nº 249, Bairro Praia Redonda, CEP 88706-072, na cidade de Tubarão/SC.

LOCATÁRIOS(AS): SOFIA CAMAÑO CORRÊA, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF sob o nº 120.767.469-94 e RG sob o nº 6.715.663, residente e domiciliada na Rua Madre Maria Vilac, nº 2113, Bairro Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC e **NADIA APARECIDA ROCHA SILVA**, brasileira, solteira, assistente administrativa, inscrita no CPF sob nº 249.233.408-27 e RG sob nº 26.750.594-2, residente e domiciliada na Av. Miguel Estefno, nº 2254, no Bairro Saúde, na cidade de São Paulo/SP, e **ALESSANDRA ALBERTINA CHRISTOFF**, brasileira, viúva, funcionária pública, inscrita no CPF sob nº 020.077.779-32 e RG sob o nº 4.316.355. residente e domiciliada a Rua Natalício Vieira, nº 101, no Bairro Carandaí, na cidade de Biguaçu/SC.

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO DA LOCAÇÃO: O(A) Locador(A) na qualidade de legítimo(a) proprietário(a), cede ao(a) Locatário(a) em troca de aluguel mensal um imóvel tipo: **1(um) apartamento mobiliado, de nº 102, sem vaga de garagem no Edifício Laguna Village, localizado na Rua Dr. Aurélio Rotolo, nº 393, Bairro Mar Grosso, na cidade de Laguna/SC - CEP 88790.000.**

Parágrafo Primeiro. A presente locação destina-se a utilização do imóvel para fins residenciais do(a) locatário(a) e sua família, estando proibida qualquer alteração desta finalidade, salvo mediante concordância expressa por escrito pela o(a) LOCADOR(A), sendo o(a) locatário(a) e sua garantia locatícia, seja ela qual for, a partir desta data até a efetiva devolução do imóvel, responsável pelas condutas ou atividades desenvolvidas no imóvel, fazendo-o em nome próprio, de familiares, parentes, hóspedes, amigos ou terceiros, pelo que assumem toda e qualquer responsabilidade por atos/fatos decorrentes de sua posse sejam atos ilícitos, tributários, trabalhistas, administrativos, ambientais ou criminais, agindo de forma dolosa ou culposa, ressaltando-se ainda que caso o(a) locador(a) seja demandado(a) por fatos atribuíveis o(a) locatário(a), poderá denunciá-lo à lide nos termos do art. 125 do CPC/2015, sem prejuízo do direito de regresso por todos os danos e custos decorrentes.

Parágrafo Segundo – DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. O(A) locador(a) em hipótese alguma será responsabilizado por qualquer atividade ilícita ou desacordo com regimento interno ou convenção e/ou prejuízo que o(a) locatário(a) venha a sofrer no exercício de sua posse. O(a) locatário(a) suportará os prejuízos que venha sofrer em razão de derramamento de líquidos tipo (água) por aberturas de torneiras, esgoto, incêndio, arrombamento, e curto circuitos e higienização de sofá, causados por descuido, distração ou desídia, fica o(a) locatário(a) com dever de manter a vigilância sobre seus objetos de valor e de uso pessoal como celulares, notebook, relógios, câmeras ou utensílios deixados, esquecidos ou colocados nas áreas privativas ou nas de uso comum, inclusive na garagem.

CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO DE VIGÊNCIA: O prazo de vigência será de **10 (dez) meses**, com termo inicial em **27/02/2024** e termo final em **13/12/2024**. No caso de término ou encerramento por qualquer que seja o motivo, esta será processada mediante vistoria



de saída, emissão do termo de quitação e entrega das chaves, independentemente de aviso ou notificação, salvo em caso de venda.

Parágrafo 1º. Ocorrendo a prorrogação por prazo indeterminado independentemente de aviso ou notificação o(a) locatária(o) ou locador(a) ambos poderão denunciar o contrato a qualquer tempo, mediante notificação por escrito e com antecedência mínima de **30(trinta) dias para desocupação do imóvel.**

Parágrafo 2º. Havendo interesse das partes na renovação ao final do prazo de vigência de novo contrato de locação, prorroga-se a garantia concedida no presente instrumento automaticamente até a efetiva devolução do imóvel, nos termos do art. 39 da Lei nº 8245/91, **EXCETO** a CREDPAGO que deverá haver nova contratação por igual período junto à seguradora.

CLÁUSULA 3ª – DO PREÇO DO ALUGUEL MENSAL: As obrigações são cumulativas. O valor mensal acordado a título de aluguel subsequente é de **R\$ 1.450,00 (um mil e quatrocentos e cinquenta reais)** que serão pagos por moeda corrente nacional com emissão de recibo discriminado ou **por via PIX**, diretamente a conta indicada com envio de comprovante da transferência bancária no **prazo de 24hs.**

CLÁUSULA 4ª– DA TRANSFERÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES DOS ENCARGOS: Fica sob a responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) o pagamento das tarifas de **energia elétrica, água, gás e internet** provenientes do uso e consumo e sua utilização que recaírem sobre o imóvel. Ao final, o termo de quitação e entrega das chaves fica condicionado à quitação das despesas advindas de juros e atraso adicionais (**salvo outra combinação**).

CLÁUSULA 5ª – DATA DE VENCIMENTO DO ALUGUEL: O vencimento das prestações será sempre dia **01 (primeiro)** de cada mês consecutivamente mês a mês, até o término. **Não haverá carência, tolerância ou prorrogação no pagamento do aluguel**, salvo quando o vencimento ocorrer em feriados oficiais ou finais de semana, momento em que será prorrogado até o próximo dia útil.

CLÁUSULA 6ª – DO LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO: O(A) locador(a) autoriza que os pagamentos sejam em moeda corrente nacional ou método de transferência bancária a conta de titularidade da corretora, **CHAVE PIX adrianacamilo.imoveis@gmail.com ou boleto bancário.** Em seguida deverá ser enviado o comprovante de transferência bancária no prazo de **24 horas improrrogáveis.**

CLÁUSULA 7ª – DA IMPONTUALIDADE OU ATRASO: Nos pagamentos dos aluguéis serão acrescidos juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês calculado sobre o valor do aluguel. O atraso superior a **30(trinta) dias** implicará em correção monetária do valor do aluguel e encargos de cobrança correspondentes a **10% (dez por cento)** do valor assim corrigido. Poderá, ainda, ensejar a rescisão do contrato a critério do(a) locador(a), nos termos do art. 9º, inciso III, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 8ª – DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA APENAS QUANDO O ÍNDICE FOR POSITIVO: será usado no reajuste Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), ou aquele que o substitua na data de aniversário do contrato de aluguel, desde que o (IGP-M) possua valor positivo, caso o indicador (IGP-M) possua índice de correção negativo na data de aniversário do contrato, será mantido inalterado o valor do aluguel, salvo se o(a) locador(a) exigir um reajuste com outro índice de correção.



CLÁUSULA 9ª – MODALIDADE DE GARANTIA: A modalidade de garantia concedida será a **caução**. O locatário(a) concorda, desde já, em depositar a título de garantia locatícia o valor de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, ficando como fiel depositária a corretora intermediadora, repassado na data da assinatura do presente contrato, que servirá como recibo do valor recebido pelos intermediadores.

Parágrafo Único - O valor da caução será usado em todas as hipóteses em que se façam necessários recursos provenientes do(a) locatário(a). Sendo aplicado, tal valor utilizado será imediatamente reposto. Finda locação com a concretização da vistoria de saída entrega das chaves e comprovantes de pagamento de encargos e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a corretora intermediadora realizará o saque do montante depositado fará a devolução da garantia no prazo em até **5 (cinco) dias úteis** se não houver necessidade do uso na cobertura de prejuízo causado pelo(a) o(a) locatário(a) seus familiares parentes ou terceiros, além de medidas judiciais adequada a reparação do prejuízo.

CLÁUSULA 10ª – TROCA DE TITULARIDADE DE SERVIÇO PÚBLICO OBRIGATÓRIA: O(a) locatário(a) deverá obrigatoriamente para receber as chaves, providenciar numa agência da CELESC/SC, a troca de titularidade da conta de energia elétrica no prazo de até 2(dois) dias úteis, sob pena de cominação da penalidade prevista no contrato na cláusula 18ª parágrafo único. **Atenção: cuidado com seus aparelhos elétricos. A voltagem na cidade de Laguna é de 220V.** Ao término do contrato, deverá ser solicitado o cancelamento da titularidade com as devidas contas pagas para evitar restrições do nome do SPC e Serasa, inclusive as médias de consumo dos dias de ocupação entre a data da leitura e o dia da saída.

Parágrafo único: Finda a locação, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá fornecer prova de que não existem débitos pendentes com relação ao fornecimento de luz, gás, água e esgoto referentes ao imóvel, além do dever de solicitar junto aos respectivos fornecedores o cancelamento ou desativação de todos os contratos de serviços que porventura tiver utilizado ao longo de sua permanência no imóvel, sob pena de ficar responsável pelo pagamento integral de quaisquer cobranças efetuadas em seu nome ou em nome do(a) LOCADOR(A) ou novo inquilino, ainda que realizadas após a devolução do Imóvel, sem prejuízo das demais penalidades deste CONTRATO e das perdas e danos suplementares.

CLÁUSULA 11ª – DOS DEVERES DO LOCADOR(A): São deveres do(a) locador(a), entre outros, os previstos no artigo 22, inciso I, e seguintes II, III, IV, VI, VII, VIII, IX (sem transição) da Lei nº 8.245/91, sobretudo o inciso I, que impõe ao(a) locador(a):

I. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.

CLÁUSULA 12ª – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO(A): São deveres do(a) locatário(a), entre outros, os previstos no artigo 23 e respectivos incisos da Lei nº 8.245/91 (lei de locações), quais sejam:

I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com fim a que se destina, devendo tratar com o mesmo cuidado como se fosse seu

III. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu e os seguintes incisos IV, V, VII, VII, IX. (Sem transcrição)

X. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos interno:



CLÁUSULA 13ª – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: No caso de venda, o(a) locatário(a) tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, de forma que seu silêncio será interpretado como recusa.

CLÁUSULA 14ª – BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Não é autorizado qualquer tipo de benfeitoria. Caso haja manifestação do(a) locatário(a) em fazer, esta 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 para o(a) locatário(a) em caso do locador não a aceitar, devolver o imóvel nas mesmas condições que lhe foi entregue, sem direito de retenção ou indenização sobre a mesma (Súmula 335 STJ).

Parágrafo Primeiro. Os reparos urgentes para evitar deterioração, deste que não haja outra alternativa, ficam autorizados exclusivamente aos intermediadores corretores a dispor de recurso na porcentagem de **10%(dez)** por cento do valor mensal do aluguel para executar os reparos urgentes imprescindível ao uso do imóvel, devendo ser rigorosamente comprovadas com recibo e nota fiscal ao locador.

Parágrafo Segundo. Pertencas e estruturas desmontáveis ou removíveis, de propriedade exclusiva do **locatário(a)**, **poderão ser livremente introduzidas e retiradas**, desde que comprovada na vistoria de entrada que é de sua propriedade, e que em caso de retirada não impliquem na alteração do estado atual ou depreciação do imóvel.

Cláusula 15ª – DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO: O presente contrato ficará resolvido de pleno direito, nas seguintes hipóteses: a) por mútuo acordo; b) 2 (dois) aluguéis em atraso e: c) no caso de venda.

CLÁUSULA 16ª – DA DEVOLUÇÃO DA ANTECIPADA: Caso o(a) locatário(a), venha devolver antecipadamente o imóvel locado antes do prazo final, pagará ao locador(a) além da multa compensatória de **3x o valor** do aluguel, calculado sobre época da rescisão deste. Esta multa será paga obedecendo à proporção ao tempo do contrato a cumprir e já cumprindo, de acordo com o artigo 4º da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 17ª – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: Qualquer que seja o motivo da extinção do contrato, o(a) locatário(a) deve restituir o imóvel no estado em que o recebeu, conforme auto de vistoria de entrada. Entretanto, se no ato da desocupação do imóvel com a comparação da vistoria de entrada e saída, for constatado quaisquer danos, deverá o(a) locatário(a) restituir o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintura internas de paredes, portas e teto, reparar ou substituir as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, louças, acessórios, piso, vidros, torneiras, móveis, higienização de sofás e colchões, chuveiros, lâmpadas e pertencas. Todos estes devem estar nas mesmas condições de uso e funcionamento, cuidando para que nos casos de haver necessidade de reparos, sejam utilizados materiais com o mesmo padrão ali usados. Se as instalações vistoriadas estiverem de acordo com o que foi originalmente alugado, basta encerrar o contrato com termo de quitação e entrega das chaves normalmente.

Parágrafo único. Se na vistoria de saída for constatada a necessidade de reparos ou substituições, o(a) locatário(a) ficará obrigado(a) a arcar com seus custos, ainda que realizadas a mando do(a) locador(a), e demais encargos e multas advindos do atraso na devolução enquanto não ocorra a restituição definitiva do imóvel com termo de quitação de entrega das chaves.

Informações importantes: Atenção ao processo de encerramento ou devolução do imóvel. **Lembre-se:**



Comunique o encerramento ou busque renovação escrita do contrato de locação com **antecedência a de 30 dias (uteis)** do término do contrato para evitar multa.

Mantenha as contas de **energia elétrica, e gás, (salvo outra pactuação)** e ao final cancele todos os serviços contratados ao seu imóvel.

Contrate profissionais com referência para fazer os reparos (**não indicamos profissionais**).

Solicite e agende sua **vistoria de entrada ou saída sempre (seg. a sexta feira até 16:00).**

É **obrigatório** a elaboração do Termo de quitação e entrega das chaves e deve estar assinado ter validade plena! Somente assim a entrega do imóvel será finalizada sem pendências futuras.

CLÁUSULA 18ª – DA MULTA COMPENSATÓRIA: As partes se obrigam a cumprir e zelar pelo presente contrato em todos os seus termos, cláusulas e condições, atendendo à sua finalidade e prazo estabelecido, sob pena de multa em valor correspondente a **3(três)** aluguéis vigentes à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos.

Parágrafo único. A eventual execução da cláusula penal compensatória se dará sem prejuízo do(a) locador(a) exigir o cumprimento da obrigação principal e as acessórias, além do ressarcimento de todos os prejuízos sofridos, nos termos do art. 411 do Código Civil.

CLÁUSULA 19ª – DA ASSESSORIA JURÍDICA: Nas hipóteses em que se faça necessário utilizar-se qualquer medida judicial na recusa de acordo extrajudiciais amigáveis, independentemente de aviso prévio ou notificação, serão acrescidos 20% (vinte por cento) ao valor atualizado do débito a título de honorários advocatícios. Ressaltando-se que o valor atualizado engloba multa cabível, correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma da lei;

CLÁUSULA ESPECIAL 20ª – DAS DECLARAÇÕES CONJUNTAS: Fica autorizado pelas partes contratantes, em virtude da celeridade, como meio de comunicação, o aplicativo de mensagem *WhatsApp* para receber notificações, intimações ou citações referentes a este contrato. Que concordam que não há ilegalidade na comunicação via *WhatsApp* e que ambos podem utilizar como meio de prova cabal em defesa dos seus direitos.

CLÁUSULA 21ª – DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS: O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara expresso CONSENTIMENTO que o(a) **LOCADOR(A)** irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

CLÁUSULA 22ª – DA DECLARAÇÃO DE IR: Em se tratando de DECLARAÇÃO DO IR, por PF ou PJ, compromete-se o(a) **LOCADOR(A)** e o **LOCATÁRIA(O)** em comunicar no ato da assinatura deste instrumento a necessidade pela declaração e seu recolhimento, sob pena de ser responsável por quaisquer valores despendidos perante à Receita Federal do Brasil, mesmo que apurados após a extinção do presente instrumento no caso de omissão pelos seus atos.



CLÁUSULA 23ª – DOS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO: Por padrão nenhum será aceito os animais de estimação, exceto quando autorizado expressamente pela(o) locador(o) e desde que respeitem as normas internas, ser de pequeno e médio porte, e que não incomodem os vizinhos, sendo sempre mantidos em seu imóvel, não sendo permitido circular nas áreas comuns do prédio, salvo para levar para passeios que será sempre no colo de seu tutor dentro do condomínio.

Cláusula 24ª – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA: Fica desde já acertado que esta contratação tem por objetivo exclusivo encontrar um(a) locatário(a), e pelo serviço ora contratado, o(a) PROPRIETÁRIO(A) se compromete a pagar aos intermediadores ADRIANA CAMILO CORRETORA DE IMOVEIS CRECI19.553 E RÔMULO CÉSAR ALVES SILVA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 36.510, que atuarão com meros intermediadores e mediadores da relação acima, percebendo a título de honorários, a importância equivalente a 12%(doze) por cento do valor líquido do aluguel, que incidirá também na multa compensatória, na rescisão antecipada pelo(a) locatário(a). Caso seja rescindido pelo(a) locador(a), serão devidos os honorários pelo tempo restante do contrato de locação de acordo com o art. 725 CC.

Parágrafo único. Fica ciente o(a) LOCADOR(A) que não oferecemos e que não se aplica a este contrato a “**CLÁUSULA DE LOCAÇÃO GARANTIDA**” e que não nos responsabilizamos pelos pagamentos dos aluguéis caso o inquilino fique inadimplente e outras despesas ou encargos, como condomínio, IPTU, taxas, tarifas de energia elétrica água/esgoto, gás ou internet.

Cláusula 25ª – DO FORO: Para dirimir eventuais conflitos ou questões oriundas elegem as partes o foro da comarca de **LAGUNA/SC**.

Cláusula 26ª – DO ACESSO AO CONTRATO: As partes contratantes declaram que tiveram acesso a este instrumento e que lhe foi solicitada a leitura, igualmente prestadas as informações e esclarecimentos de forma clara ampla e inequívoca, cientes e movidas pelo princípio da boa-fé, considerando ainda que para conferir a máxima segurança jurídica estas acordam em lançar as assinaturas autênticas a original no RG, e por estarem justas e contratadas assinam livre de coação por livre e espontânea vontade, o que fazem na presença de 2 (duas) testemunhas que a tudo assistiram e também assinam em 2 (duas) vias de igual teor e forma, comprometendo-se a cumpri-lo por si, seus herdeiros e sucessores de forma integral. **Li e concordo.**

LAGUNA/SC, 27 DE FEVEREIRO DE 2024.



CHAVE PIX



LOCADOR(A): JADNA GOMES CARDOSO



LOCATÁRIO(A): **SOFIA CAMAÑO CORRÊA**



Documento assinado digitalmente

NADIA APARECIDA ROCHA SILVA

Data: 27/02/2024 18:55:19-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIO(A): **NADIA APARECIDA ROCHA SILVA**

LOCATÁRIO(A): **ANES SÁNDRA ALBERTINA CHRISTOFF**

Testemunhas

Rômulo Cesar Alves
Corretor de Imóveis
Bel.CRECI-F 36.510

Rômulo Cesar Alves S.

X
Adriana Camilo
Corretora de imóveis creci.19553

Adriana Duarte Camilo

Termo de responsabilidade por lançamentos de assinaturas idênticas e autênticas ao original no RG

As partes LOCADOR(A) LOCATÁRIO signatários deste contrato concordam em dispensar o reconhecimento das firmas em virtude das leis em vigor subsidiariamente Art. 408 410 III 411 II, CPC/2015 e a Lei 13.726/2018, Fazem o Termo de responsabilidade por lançamentos da assinaturas idênticas e autênticas em todas as páginas deste instrumento, atestando a veracidade da assinatura lançadas escrita por extenso ou rubrica e que servirá da mesma forma que a original que está no meu (nosso) RG, com o mesmo peso diante de qualquer situação de contratos e que realmente somos donos desta assinatura individualmente o que ocorre neste caso. A parte que alegar rasuras ou falsificação nas assinaturas arcará com custa processuais, despesas periciais além de honorários advocatícios e demais cominações legais. Reconheço e dou veracidade como idêntica e autêntica ao meu RG a assinatura lançada neste folhas de contrato

