CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS COM DEPÓSITO DE CAUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: ORIANE ROESLER DOS SANTOS, brasileira, Empresária, inscrita no CPF sob n. 638.431.029-53, RG 1644279 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Thomaz Vidal Teixeira, n. 161, Bairro Centro, Cidade de São Bento do Sul-SC. Neste ato representada pelo **ADMINISTRADOR: GILMAR ANTONIO ALVES**, brasileiro, Corretor de Imóveis, divorciado, CI-RG 4.228.611-7, CRECI 18.714FS, com endereço comercial na Rua Capitão Ernesto Nunes, 796, Sala 07, Centro, CEP 89280-409, cidade de São Bento do Sul/SC.

LOCATÁRIOS: LEONARDO EUCLIDES DA CONCEIÇÃO, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF sob o nº 009.836.349-20, e no RG sob o nº 4313499, e **THAIS MARTINS ALBANAZ DA CONCEIÇÃO,** brasileira, professora universitária, casada, inscrita no CPF sob o nº 063.310.429-97, e no RG sob o nº 4126811, ambos residentes e domiciliados à rua Guilherma Maria da Silva, nº 203, bairro Campeche, Florianópolis/SC.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com DEPÓSITO DE CAUÇÃO, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. Um Apartamento novo de nº 1 (um), com área útil de 62m², contendo 2 dormitórios, sendo 1 suíte, possui 1 banheiro, sala e cozinha conjugada, sacada, ap sem garagem, situado à Rua Rosina Diener Zipperer, 48, CEP 89280-738 São Bento do Sul SC.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **ADMINISTRADOR** aos **LOCATÁRIOS**, a qual declara ter visitado o imóvel objeto deste contrato, ter vistoriado o mesmo, e estar ciente de suas características, e que desde já aceita expressamente o estado de conservação em que se encontra.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido aos **LOCATÁRIOS**, sublocá-los ou usá-los de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR ou ADMINISTRADOR**.

Parágrafo único - Fica estipulado que a ocupação do imóvel será limitada a 1 pessoa, sendo esta filha dos LOCATÁRIOS, Larissa Martins Albanaz da Conceição, CPF 115.167.259-99. Fica vedado adicionar ou permitir a entrada de outras pessoas no imóvel, sob pena de rescisão do contrato.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no termo de vistoria, ou seja, instalações elétricas e hidráulicas novas e em perfeito funcionamento, com todos os cômodos com paredes com pintura nova, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também novas e em funcionamento correto, devendo os **LOCATÁRIOS** mantê-los desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no laudo de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. Qualquer benfeitoria ou construção destinada ao imóvel objeto deste deverá de

imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**. Vindo a realizar benfeitorias, faculta a **LOCADORA** aceitá-lo ou não, restando aos **LOCATÁRIOS** em caso da **LOCADORA** não o aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

Parágrafo único. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, declaram os **LOCATÁRIOS** sua renúncia ao direito de retenção ou indenização sobre estes.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. O imóvel objeto deste contrato encontra-se em perfeito estado, estando tudo em funcionamento, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas, pintura nova, sendo que portas, janelas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo os LOCATÁRIOS mantê-los desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições que recebeu, **inclusive pintura nova**, além de, no ato da entrega das chaves, apresentar todos os tributos e despesas pagas.

Parágrafo Único. Os LOCATÁRIOS ficam cientes que na rescisão contratual, a devida pintura será feita utilizando a cor da tinta utilizada no projeto, não podendo ser inferior ao padrão de qualidade da tinta já utilizada.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 6ª. Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito aos **LOCATÁRIOS** que se obrigarão a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Parágrafo primeiro. Os **LOCATÁRIOS** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo o **ADMINISTRADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Parágrafo segundo. Cientes em caso de venda do objeto os **LOCATÁRIOS** dispensam o prazo de 90 dias para saída do imóvel.

Cláusula 7ª. Os **LOCATÁRIOS** permitirão o **ADMINISTRADOR** a realizar vistorias/visitas no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido aos **LOCATÁRIOS** a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, **ADMINISTRADOR** ficará facultado a **RESCINDIR O CONTRATO**, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 8ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

Cláusula 9ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo dos **LOCATÁRIOS,** a mesma ficará obrigada a indenizá-lo, além da multa prevista nas Cláusulas 15ª e 16ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS.

Cláusula 10ª. Como aluguel mensal, os **LOCATÁRIOS** se obrigarão a pagar o valor de **R$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais), a LOCADORA ORIANE ROESLER DOS SANTOS acima qualificada, devendo fazê-

lo até o dia **10 (DEZ)** de cada mês em horário comercial, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas cláusulas 15ª e 16ª.

Parágrafo único. O pagamento do aluguel deverá ser feito através da conta corrente em nome de ORIANE ROESLER DOS SANTOS: Ag. 8797, CC. 24868-2, banco ITAÚ, PIX CPF: **63843102953**; a **LOCATÁRIA** obrigatoriamente deverá encaminhar o referido comprovante de todos os pagamentos dos aluguéis mensais ao **ADMINISTRADOR** via WhatsApp (4799725-3303), ou outro meio que dispuser ao **ADMINISTRADOR**.

Cláusula 11ª. Fica obrigado o **ADMINISTRADOR**, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelos **LOCATÁRIOS**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitado.

Cláusula 12ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período **anual do IGPM,** em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia 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 13ª. Faculta o **ADMINISTRADOR**, cobrar dos **LOCATÁRIOS**, o (s) aluguel (éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 14ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como: **água, energia elétrica, gás**, e demais despesas que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade dos **LOCATÁRIOS,** tendo os mesmos, o prazo máximo de 15 (quinze) dias para providenciar a transferência das referidas despesas para o seu devido nome**.**

Parágrafo único. Os **LOCATÁRIOS** deverão fazer a alteração de titularidade das faturas junto a Celesc ou SAMAE no prazo máximo de 10 dias a contar da assinatura deste instrumento; ficando sujeito a rescisão contratual.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 15ª. Os **LOCATÁRIOS**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 10ª, ficam obrigados 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.

Cláusula 16ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora os **LOCATÁRIOS**, ficando responsáveis por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão 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 MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 17ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a 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 18ª, item (a), (b), (c), (d) e (e).

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 18ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR e/ou ADMINISTRADOR,** quando:

a) Pelos **LOCATÁRIOS** com aviso de 30 (trinta) dias de antecedência, sendo devido apenas a locação do período em que o imóvel permaneceu ocupado em uso, até a entrega das chaves, desde que após a data de término do lapso temporal desta locação, estipulada na Cláusula 20ª.

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

c) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

d) O não pagamento por período superior a 1 mês de aluguel, energia elétrica, e demais tributos e despesas de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS.**

e) Em hipótese de venda do imóvel ora locado.

Cláusula 19ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado o **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação dos **LOCATÁRIOS** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas nas Cláusulas 15ª e 16ª. Salvo autorização expressa do **LOCADOR.**

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 20ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (DOZE) meses, a iniciar-se no dia 01 (um), do mês de março do ano de 2025 e findar-se-á no dia 01 (um) do mês de março do ano de 2026, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Os **LOCATÁRIOS** declaram estar cientes de que, em caso de rescisão anterior à data do final da vigência deste instrumento descrita na Cláusula 20ª, fica determinado que será cobrada a multa prevista na Cláusula 17ª, proporcionalmente ao tempo de descumprimento de contrato.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 21ª. Findo o prazo de locação estipulado Cláusula 20ª deste contrato, se não ocorrer à hipótese de rescisão ou a da renúncia, o que neste último caso deverá ocorrer mediante aviso por escrito de qualquer dos contratantes ao outro até trinta (30) dias antes de se vencer cada período contratual, prorrogar-se automaticamente, com garantia consoante deste contrato.

FIANÇA/CAUÇÃO:

Cláusula 22ª. Os **LOCATÁRIOS** concordam desde já, em depositar a título de fiança, a caução no valor de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) equivalentes a 3 (três) meses de aluguel, o pagamento será feito da seguinte forma:

a) R$ 3.000,00 (três mil reais), pagos no ato na assinatura deste contrato;
b) R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) pagos juntamente com o vencimento do 1° aluguel, que será na data de 10 de abril de 2025.

Parágrafo Primeiro. A entrega das chaves e validação desse contrato está condicionado a apresentação do comprovante do pagamento da caução até a data mencionada.

Parágrafo Segundo. Ao término do contrato por rescisão de qualquer das partes ou prazo, após a elaboração da vistoria de saída do imóvel, levantamento de despesa do imóvel e a assinatura da rescisão do contrato, deverá o ADMINISTRADOR proceder a devolução do depósito de caução corrigido pela poupança, em até 30 dias da data de assinatura da rescisão.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 23ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 24ª. Fica determinado por meio deste instrumento que faculta aos **LOCATÁRIOS** o ato de registro deste contrato no Cartório de Registro Imobiliário.

DO FORO

Cláusula 25ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de São Bento do Sul/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 duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Bento do Sul/SC, 24 de fevereiro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
LEONARDO EUCLIDES DA CONCEICAO
Data: 24/02/2025 16:14:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Leonardo Euclides da Conceição
CPF 009.836.349-20
Locatário

gov.br Documento assinado digitalmente
THAIS MARTINS ALBANAZ DA CONCEICAO
Data: 24/02/2025 16:04:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Thais Martins Albanaz da Conceição
CPF 063.310.429-97
Locatária

Larissa Martins Albanaz da Conceição
CPF 115.167.259-99
Moradora

GILMAR ANTONIO ALVES:60988630915
Assinado de forma digital por GILMAR ANTONIO ALVES:60988630915
Dados: 2025.02.24 14:02:16 -03'00'

Gilmar Antonio Alves
CRECI 18.714FS/SC
Administrador

Oriane Roesler dos Santos
CPF 638.431.029-53
Locadora

Testemunhas:

gov.br Documento assinado digitalmente
ALESSANDRA DE LIMA
Data: 24/02/2025 14:01:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Alessandra Lima
CPF 068.904.449-65

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME PAULO BAYERL
Data: 24/02/2025 14:55:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme Paulo Bayerl
CPF 109.392.049-16