



CASA DOS ESTUDANTES

Rua Getúlio Vargas, 1.829, Bairro Bela Vista – Ibirama/SC.

(47)9.97626135

e-mail: zwangmarcelo@gmail.com

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

1.LOCADOR: **MARCELO ZWANG**, pessoa física, brasileira, nascido no dia 18/04/1987, inscrito junto ao CPF sob nº 061.085.999-44 e RG nº5012533-8, residente e domiciliado na cidade de Ibirama/SC, Localizado na Rua Dr. Getúlio Vargas, nº1880, Residente Baviera Bloco a apto. N°65, Bairro Bela Vista, cidade de Ibirama, Estado de Santa Catarina (CEP 89140-000).

2.LOCATÁRIO: **JAIR CA**, pessoa física, Guiné-Bissau, inscrito no CPF (temporário) sob nº 870.007.665-14.Fone: (+55) 47 99781-1142.

3.OBJETO: **CASA COMPARTILHADA DE ESTUDANTES**, Localizado na Rua Dr. Getúlio Vargas, nº1829, Bairro Bela Vista, cidade de Ibirama, Estado de Santa Catarina.

3.1 DETALHAMENTO DO MOVÉL:

Casa compartilhada as partes comuns; cozinha, banheiro, chuveiro, área de serviço, lavanderia; sendo que são 7 quartos individuais para locação e suas respectivas mobília descrita no item abaixo;

3.2 O QUE TEM NO IMÓVEL NA ÁREA COLETIVA/COMUM:

Chuveiro: Móveis somente para banho, porta shampoo, suporte na porta em formato de gancho, chuveiro Lorenzete.

Banheiro: vaso sanitário, lavatório de coluna de louça, porta papel e suporte em formato de gancho na porta, lixeira.

Cozinha: 2 Mesa de jantar (pequena de madeira) com 06 cadeiras, torneira elétrica, geladeira, fogão a gás, Armário Aéreo Cozinhas, Armário Cozinha Compacto com portas e gaveta, pia de Inox com Cuba, um botigão de gás.

Cozinha: 10 copos de vidros, 10 faca, 10 garfos, 10 Pratos, 10 xicaras, panelas, frigideira, bulé, porta detergente, lixeira, travessa de Inox.

Lavação: Máquina lava, tanque multi uso.

Luminárias: Em todos os cômodos.

Roteadores de internet (2 unidades).

Casa mista, sendo que parte da madeira consiste em cozinha e quartos em perfeito estado, e na parte de Alvenaria consiste lavação, chuveiro e banheiro.

Casa monitorada por câmeras nas áreas comuns.

Observação: O proprietário pode estar incluindo melhorias, haverá uma retificação neste contrato, não havendo a necessidade de novo contrato e sim so termo informando o que está sendo incluído na casa e assinado por todos.

3.3 O QUE TEM NO IMÓVEL NO QUARTO INDIVIDUAL:

Quarto Individual: Cama de solteiro com colchão, um armário multi uso, uma bancada aerea fixada, um armário pequeno aéreo e cortina.

3.4 O **regimento Interno** da Casa Compartilhada de Estudantes, deve ser seguido rigorosamente pelo locatário.

3.5 Está incluso no valor do aluguel água, energia, internet e gás.

4.VIGÊNCIA:O prazo de locação é de 06 (seis) meses, com início no dia **25/08/2025** e término em **25/02/2026**, sendo que a data do pagamento do Aluguel é até o dia **10 (dez) de cada mês**, iniciando em **agosto/2025**, e o seu não pagamento até o dia 10 (dez) de cada mês acarretará aviso prévio de atraso no aluguel multa de 10% (dez por cento) mais juros e correção monetária e no dia 20 (vigésimo) do mês do aluguel em atraso será pedido a sua saída do imóvel.

5.VALOR: **R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais) ao mês que deverá ser pago mensalmente no dia do seu vencimento.** O pagamento do aluguel deverá ser exclusivamente para Marcelo Zwang, juntamente com o comprovante de pagamento enviado via Whatsapp, ou na conta abaixo:

R\$ 580,00 – Viacredi Alto Vale, agência:0115, Conta Corrente:253.472-0, em favor de Marcelo Zwangl, CPF:061.085.999-44 (PIX), ou em espécie para o administrador.

6.FINALIDADE: Somente á moradia;

7. O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais,devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários iluminação, vidraças, torneiras, pias, banheiros, ralo e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento para assim os restituir, quando findo ou rescindindo este contrato, sem direito á retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

8. VALOR DA MULTA REFERENTE A INFRAÇÃO CONTRATUAL: O valor da multa será o pagamento de um mês de aluguel vigente, se o locatário sair antes do término do contrato, valor descrito no item quinto deste contrato.

9. VALOR DA MULTA POR ATRASO NO ALUGUEL:10%(Dez por cento) sobre o valor do mês.

10. REAJUSTE DO ALUGUEL: Anual, de acordo com o IGPM-GV.

Pelo presente contrato de locação de imóvel residencial que entre si fazem as partes acima qualificadas, tem justo e contratadas o que segue abaixo:

a) O Locador, neste ato e por este instrumento, loca ao Locatário, o imóvel descrito no item terceiro deste contrato;

b) Em contraprestação, o Locatário se compromete a pagar o preço descrito no item quinto deste contrato, mensalmente, a título de aluguel, a ser pago até o dia já estabelecido;

c) O Locatário recebe o imóvel em perfeito estado, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, respondendo por qualquer estrago superveniente à assinatura do presente contrato e com os acessórios em perfeito estado no final deste contrato.

d) O Locatário será responsável pela vigência do contrato sobre o imóvel, com relação a incêndio, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto nos casos de força maior, previsto na legislação civil.

e) O Locatário obriga-se a permitir, que durante a vigência do contrato, vistoriar integralmente o imóvel pelo proprietário;

f) O imóvel ora alugado se destina exclusivamente para o fim descrito no item sexto deste contrato, não podendo ter outra destinação, sem autorização escrita do Locador;

g) O locatário não poderá sublocar nem emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do locador;

h) O locatário que infringir as regras do regimento interno: a primeira vez é uma advertência e tendo uma reincidência é encerrado o contrato de aluguel, com prazo para se retirar em 5 dias da casa.

i) As despesas de energia elétrica, gás, taxa de lixo e IPTU do imóvel alugado, serão pagas pelo proprietário do imóvel;

j) Findo o presente contrato, e querendo prorrogá-lo, o Locatário promete aceitar as regras constantes deste contrato.

k) Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel, sem prévio consequentimento por escrito do locador, que mesmo se consertir, terá o direito de exigir que tudo seja repostado no estado anterior, antes da restituição das chaves. O Locatário não terá direito a qualquer tipo de indenização pelas benfeitorias que fizer, na retirada das mesmas ou à retenção do imóvel;

l) Para dirimir dúvidas ou litígio concernentes ao presente contrato, não obstante a idoneidade e boas intenções das partes, será competente o foro da Comarca de Ibirama seja qual for o domicílio dos contratantes;

m) O Locatário declara não ter direito a indenização de nenhum tipo ou espécie;

n) Em caso de ser necessário o ajuizamento de qualquer ação para fazer cumprir as normas deste contrato, pedir sua rescisão, bem como requerer a desocupação do imóvel, os contratantes concordam em que, tanto as notificações premonitórias, bem como quanto a qualquer ação, citação, intimação ou notificação sejam feitas através de carta registrada pelo correio, desde que venham acompanhadas de aviso de recebimento, para os fins de direito;

o) E, por acharem ambas as partes de acordo, sendo capazes, assinam o presente instrumento de contrato espontâneo e conscientemente, em 2 vias de igual teor e forma, para maior validade jurídica.

Ibirama, 25 de Agosto de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **MARCELO ZWANG**
Data: 27/08/2025 19:22:28-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locador
MARCELO ZWANG
CPF: 061.085.999-44

Locatário
JAIR CA
CPF: 870.007.665-14

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: