CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Contrato de Locação n. 01-2025

Contrato de locação para fins residenciais que fazem entre si, o denominado **LOCADOR** – Moacir de Freitas, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob o nr 379.104.779-53, residente e domiciliado na Rua São Francisco, 141, apto 504, Centro, Florianópolis-SC, e de outro lado os denominados **LOCATÁRIOS** – Theo Luan Franco Velho, brasileiro, solteiro, micro empreendedor e estudante, inscrito no CPF sob o nr 862.537.270-87, R.G. nr 5117273853 – SSP/RS e Isabeli do Carmo Alves, brasileira, solteira, atriz e professora de teatro, inscrita no CPF sob o nr 046.285.930-43, R.G. nr 1102360433 – SSP/RS, residentes e domiciliados na Servidão Silveira 49, Itacorubi, Florianópolis-SC, estando pactuado de conformidade com as seguintes cláusulas e condições LIVREMENTE ACORDADAS e com base na Lei n. 8245/91 e demais legislações pertinentes.

CLÁUSULA I – DO OBJETO E DESTINAÇÃO

O objeto do presente contrato é a locação exclusivamente **RESIDENCIAL**, de imóvel designado por: **Apartamento n. 03**, localizado na Rua da Represa, n. 103, Itacorubi, cidade de Florianópolis/SC. O referido imóvel encontra-se registrado na PMF com inscrição imobiliária de nr 46.85.085.0430.001-960, ainda possuindo unidade consumidora da CELESC nr 44815966 e inscritona CASAN sob o nr 1471136-2.

Parágrafo Primeiro: A locação é livremente contratada pelo prazo de **12 (doze) meses**, com inicio em 01/07/2025 e término em 30/06/2026, data em que os LOCATÁRIOS se obrigam a devolver as chaves do imóvel locado, independentemente de notificação ou aviso, nas mesmas condições de perfectibilidade como ora o recebe, podendo imediatamente ser utilizado, independentemente de qualquer aviso ou formalidade, inclusive com repintura na cor original das paredes (areia - Suvinil), teto, portas e rodapés.

CLÁUSULA II – DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R$ 1.650,00** (hum mil, seiscentos e cinquenta reais) e deverá ser **pago até o dia 10 do mês vincendo**, por meio de depósito identificado, na conta corrente Banco do Brasil nr 139.881-4, agência 4783-X, ou

Isabeli Carmo

Folha Nº 1 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8
Tabelionato de Capão da Canoa/RS

chave pix (CPF) nr. 379.104.779-53. Será paga, ainda, taxa de manutenção do imóvel no valor de R$ 50,00 (cinquenta reais).

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, ou seja, automaticamente, por ser periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o IGPM, ou ainda por qualquer outro índice substitutivo que vier a ser especificamente definido em lei.

Parágrafo Segundo: A critério do LOCADOR poderá ser associada ao apartamento uma vaga de estacionamento de automóvel. O custo da vaga de estacionamento é de **R$ 100,00** (cem reais), pago juntamente com o aluguel, mensalmente.

Parágrafo Terceiro: Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR ou seu bastante procurador fora dos prazos e condições contratuais, será mera indulgência e não induzirá em novação ou alteração do mesmo, bem como, qualquer outra tolerância em relação à outra disposição contratual e não dará direito a invocação do artigo 838 do Código Civil.

Parágrafo Quarto: Ultrapassada a data de pagamento do aluguel e encargos sem que o mesmo seja efetuado, obrigam-se os LOCATÁRIOS ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, bem como juros de mora de 1% ao mês, acrescidos de correção monetária e sujeitando-se a obrigação do fiador.

Parágrafo Quinto: O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado mensalmente em moeda corrente nacional ou em cheque de emissão exclusiva dos LOCATÁRIOS, constituindo mera liberalidade do LOCADOR aceitar sejam efetuados de outra forma. De qualquer forma os pagamentos efetuados em cheque somente receberão a devida quitação após a efetiva compensação e/ou cobrança.

CLÁUSULA III – DOS ENCARGOS E ACESSÓRIOS

Parágrafo Primeiro: As ligações de água, esgotos, luz, gás e aparelhos telefônicos, serão providenciados diretamente pelos LOCATÁRIOS, junto às empresas concessionárias e às suas expensas ou imediatamente transferidas para seus nomes mediante a apresentação do presente contrato de locação e demais documentos pessoais, o que ocorrerá a encargo dos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Segundo: Os LOCATÁRIOS ficam obrigados a apresentar os respectivos comprovantes de pagamento ao LOCADOR ou ao seu preposto durante o mês seguinte ao vencimento, sob pena do LOCADOR propor a ação cabível sendo justa, ainda, a recusa de receber o aluguel do mês vencido, ficando com o direito de cobrar os encargos legais e contratuais via processo de execução, caso o pagamento não seja efetuado.

2º Tabelionato de Notas e 1º Protesto de Títulos da Capital

Gabrieli Barros

Folha Nº 4 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8 Tabelionato de Capão da Canoa/RS

Parágrafo Terceiro: Neste ato é entregue aos LOCATÁRIOS o Regimento Interno, que desde já estipula-se fazer parte integrante deste contrato de locação, obrigando-se aos LOCATÁRIOS do imóvel a respeitá-lo sob pena de se configurar infração a este contrato, com as penalidades aqui expostas, inclusive com aplicação de advertência e/ou multa.

CLÁUSULA IV – DA DESTINAÇÃO, UTILIZAÇÃO E VIZINHANÇA

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso residencial dos LOCATÁRIOS e sua família, ficando, expressamente proibida a utilização ou destinação diferente, não podendo ser guardados nele materiais que lhe possam prejudicar. Outrossim, fica ainda proibido aos LOCATÁRIOS promover em seu interior, reuniões de natureza religiosa, política partidária ou para fins de jogo.

Os LOCATÁRIOS utilizarão o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, federal, estadual e municipal não cabendo ao LOCADOR qualquer responsabilidade ou ônus em decorrência da atividade dos LOCATÁRIOS.

Os LOCATÁRIOS exoneram expressamente a LOCADOR de imiscuir-se em questões de vizinhança, empreendimento sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, as reclamações ou ações cabíveis para resguardar sua comodidade. Os LOCATÁRIOS obrigam-se prontamente, às expensas próprias a corrigir todo e qualquer vazamento e/ou infiltrações a que der causa e responderá perante vizinhos pelos danos e estragos resultantes de sua ação ou omissão.

CLÁUSULA V – DAS OBRAS

É vedado aos LOCATÁRIOS fazer no imóvel locado, obras, modificações ou benfeitorias de qualquer espécie, sem a prévia autorização expressa do LOCADOR, e em especial, aquelas que prejudiquem ou danifiquem sua solidez e/ou estética. De qualquer forma, as benfeitorias, sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias, deverão ser retiradas ao término da locação e o imóvel reposto em seu estado original. Se o LOCADOR aceitar receber o imóvel com as alterações, será por mera liberalidade, não cabendo aos LOCATÁRIOS o direito à indenização, restituição ou retenção, sejam elas obras ou consertos, que ficarão de pleno direito incorporadas ao imóvel.

2º Tabelionato de Notas
1º Protesto de Títulos da Capital

Gabrieli Carmo

Folha Nº 3 | Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) | Nº 2
Tabelionato de Capão da Canoa/RS

CLÁUSULA VII – DA MANUTENÇÃO E VISTORIA

Reconhecem os LOCATÁRIOS que recebem o imóvel com todas as suas instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento. Ainda, declaram as mesmas que se obrigam a mantê-los durante toda a locação e quando findar a locação restituí-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, promovendo previamente, a reparação de qualquer estrago que tenha ocorrido em suas instalações, aparelhos, utensílios e acessórios, salvo as constatações verificadas na vistoria de entrega das chaves. Os LOCATÁRIOS se comprometem a zelar colaborando para a limpeza, conservação e manutenção de toda a área de territorial do imóvel, inclusive a área comum.

Parágrafo Primeiro: A vistoria inicial com os defeitos e ressalvas com relação a cláusula supra referenciada, será realizada pelos LOCATÁRIOS individualmente. Fica acordado que os LOCATÁRIOS terão o prazo de cinco dias a partir da entrega das chaves para contestar junto ao preposto do LOCADOR quaisquer problemas na vistoria referenciada, mediante recibo, para fazer parte integrante do presente contrato. Caso os LOCATÁRIOS não entreguem ao LOCADOR a contestação fica desde já ratificado que o imóvel se encontra em perfeitas condições de habitabilidade.

Parágrafo Segundo: Finda, extinta ou resolvida a locação por qualquer motivo, obrigam-se os LOCATÁRIOS a entregar as chaves do imóvel para a LOCADOR ou aonde vier a ser designado, avisando com 15 (quinze) dias de antecedência à data em que estará o imóvel à disposição para vistoria, para assim ser verificado se o mesmo encontra-se nas condições aqui pactuadas, de modo que possa ser imediata e novamente posto para locação.

Parágrafo Terceiro: A entrega das chaves para vistoria não exonera os LOCATÁRIOS, seus herdeiros e sucessores das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel. Essa exoneração se verificará somente em face da assinatura do termo de rescisão do contrato, ou do correspondente recibo de entrega de chaves.

2º Tabelionato de Notas
1º Protesto de Títulos da Capital

CLÁUSULA VII – DA CESSÃO E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

É vedado aos LOCATÁRIOS ceder ou transferir o presente contrato e/ou a locação, assim como dar em comodato o imóvel, sublocá-lo ou arrendá-lo, no todo ou em parte, salvo se o LOCADOR consentir por escrito.

Os LOCATÁRIOS são solidariamente responsáveis pelos atos de seus empregados, colaboradores, clientes, visitantes, cessionários, sublocatários ou comanditários. Os LOCATÁRIOS respondem por ônus, multa e encargos judiciais ou extrajudiciais, impostos por iniciativa de terceiros ou de autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes a destinação, utilização, vizinhança, obras de manutenção, ou qualquer outra

Gabrieli Barros

Folha Nº 4 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8
Tabelionato de Capão da Canoa/RS

CLÁUSULA IX – DA RESOLUÇÃO

No caso de incêndio, incidente físico, ou desapropriação por necessidade ou utilização pública que prejudique para os fins pactuados o uso do imóvel, no todo ou em parte, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem direito de indenização parte a parte, ressalvadas as condições especificadas em contrato de seguro a ser contratado pelos LOCATÁRIOS ou indenizações de apuração civil ou criminal de responsabilidades.

CLÁUSULA X – DA GARANTIA LOCATÍCIA E PRESTAÇÃO DE FIANÇA

Assinam o presente contrato, as pessoas ao final nomeadas como FIADORES (Artigo 818 do Código Civil) e principais pagadores, solidariamente responsáveis com os LOCATÁRIOS, e com todas as obrigações aqui pactuadas e que se estendem as majorações de aluguel, impostos, taxas ou qualquer outro encargo locatício, inclusive os decorrentes de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes ou ainda aquelas passíveis de produzirem posteriormente ao término do prazo contratual e/ou a demissão da posse dos LOCATÁRIOS até final quitação do LOCADOR e consequente entrega efetiva das chaves e estas forem devidamente aceitas, por escrito, pelo LOCADOR e/ou procurador.

Fica expressamente acordado entre as partes que a fiança ora firmada é ilimitada conforme dispõe o artigo 822 do Código Civil, de solidariedade total e inclusive para cobertura de todos os encargos até a devolução das chaves do imóvel, mesmo que o contrato tenha sido prorrogado por prazo indeterminado conforme explicita a lei n. 8.245/91.

Outrossim, declaram os fiadores que desistem desde já e de pleno direito ao exercício dos benefícios facultados nos artigos 827 e 838 do Código Civil, responsabilizando-se, independentemente da citação ou ciência, por toda e qualquer despesa que seja feita para propositura da ação contra os LOCATÁRIOS, inclusive custas judiciais, multas, honorários advocatícios e demais sanções previstas neste contrato, devendo a garantia da fiança, aqui apresentada, estender-se aos herdeiros e sucessores dos LOCATÁRIOS que ficam sub-rogados na locação do imóvel.

Em caso de morte, mudança de domicílio, incapacidade ou insolvência do fiador, os LOCATÁRIOS se obrigam a oferecer, no prazo máximo de **15 (quinze) dias**, a contar do evento, novo FIADOR, e ainda, a apresentar estado de solvência garantido também pela propriedade de bens imóveis, livres de quaisquer ônus reais, sob pena de operar-se a imediata denúncia do contrato, infração contratual grave, independentemente de notificação, e consequente ação judicial cabível.

A fiança é prestada pelo Sr. André de Mello Velho, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no CPF sob o nr 925.419.170-15, residente e domiciliado na Rua Geraldo Santana, 1886, bairro São

Folha Nº 6 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8 Tabelionato de Capão da Canoa/RS

disposição aqui contratada, obrigando-se a cumprir todas as intimações a que der causa, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR.

CLÁUSULA VIII – DA PENA

Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e nas formas convencionadas. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, inclusive a desocupação do imóvel antes do término contratual, sem prejuízo do disposto o artigo 570 do Código Civil, importará na imediata rescisão do presente instrumento, independentemente de notificação ou aviso de qualquer espécie, e sujeitando-se a parte infratora a **multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente** na época da infração, que poderá ser corrigida cumulativamente com o cumprimento da obrigação violada, e sem prejuízo da ação de despejo ou das ações que couberem, ficando ainda ajustado que, em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente todas as custas e honorários de **20% (vinte por cento)** do valor dado à causa.

Parágrafo Primeiro: No caso específico de rescisão contratual antes do prazo final do contrato, aplica-se a multa acima citada que, entretanto será proporcional aos meses faltantes para o fim do contrato, conforme cálculo de construção jurisprudencial brasileira.

Parágrafo Segundo: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A da Lei 8.245/91, os LOCATÁRIOS, todavia, poderão devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo Terceiro: Os LOCATÁRIOS ficarão dispensadas da multa de rescisão contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, ou se for demitido de seu emprego, e **se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência**.

Parágrafo Quarto: Ainda, no descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o(s) locatário(s) poderão ter seus números de Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF) inscritos nos órgãos de Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), como devedores, condição que se manterá até a efetiva liquidação da dívida.

2º Tabelionato de Notas
1º Protesto de Títulos da Capital

Gabriela Carmo

Folha Nº 5 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 7
Tabelionato de Capão da Canoa/RS

Francisco II – Tramandaí-RS, que assume neste ato expresso e total reconhecimento de sua responsabilidade ser estendida até a efetiva devolução das chaves, ou seja, termo de rescisão contratual ao LOCADOR ou procurador deste, mesmo que prorrogado o presente por prazo indeterminado. Deixando desde já como garantia o imóvel: terreno urbano situado no bairro Nova Tramandaí, lote nr 24, quadra B-26 matrícula 163.750 do registro de imóveis de Tramandaí-RS, ou quaisquer outros que venham a ser encontrados.

CLÁUSULA XI – DA PROCURAÇÃO RECÍPROCA

Os LOCATÁRIOS e seu FIADOR, já qualificado, outorgam-se irrevogável e reciprocamente, poderes para receber citação, notificação, intimação ou ciência, de forma tal que a efetivação da diligência pelo oficial de justiça ou por Aviso de Recebimento/AR, em qualquer um dos mencionados contratantes abrangerá os demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando o quadro citatório completo, para qualquer ação que se fundamente neste contrato, e/ou nesta locação

CLÁUSULA XII – OUTRAS DISPOSIÇÕES

Os LOCATÁRIOS tem a preferência deferida por lei na aquisição do imóvel objeto da locação, que deverá ser exercida no prazo de 30 (trinta) dias, este não exercendo o direito de preferência, deverá então permitir que possíveis interessados na aquisição o visitem, devendo para tal, fixar um horário para que se realizem, que não deve ultrapassar os horários de 08:00 as 21:00 horas.

As partes signatárias se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, por todas as cláusulas e condições do presente contrato.

Aplica-se ao presente contrato as disposições da Lei n. 8.245/91, e em especial o contido no artigo 58 inciso IV, sendo que os LOCATÁRIOS autorizam expressamente o LOCADOR, no caso das ações de despejo promover a citação, intimação ou notificação por correspondência com AR (aviso de recebimento), ou nas outras formas mencionadas naquele dispositivo de lei.

Todas as obrigações decorrentes deste contrato vencem e serão exigíveis independentemente de qualquer aviso prévio ou notificação judicial ou extrajudicial.

Qualquer pagamento de obrigação posterior jamais poderá ser invocado como prova de pagamento anterior, de obrigação, por qualquer caso não cobrado nas épocas próprias.

Gabrieli Ramos

2º Tabelionato de Notas
1º Protesto de Títulos de Capão

7

Folha Nº 7 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8
Tabelionato de Capão da Canoa/RS

Os contratantes elegem o foro da cidade de FLORIANÓPOLIS/SC de localização do imóvel, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato ou derivada da locação, com renúncia expressa de qualquer outro, privilegiado que venham a ter partes contratantes.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para surtir todos os efeitos legais, na presença das testemunhas abaixo relacionadas.

Florianópolis, 25 de junho de 2025.

LOCADOR

LOCATÁRIOS

FIADOR

TESTEMUNHAS: _____

Nome: Alexandre Rosar

CPF:889.667.809-97

_____

Nome:

CPF n.

REC Nº 1069206 - Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1) MOACIR DE FREITAS, (2) THEO LUAN FRANCO VELHO, (3) ISABELI DO CARMO ALVES

Florianópolis, 30 de junho de 2025
Em test. _____ da verdade

OSVALDO FORTUNA PEREIRA - Escrevente Notarial
Emolumentos R$ 18,99, FRJ R$ 4,29, ISS R$ 0,96 - Total R$24,24
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal HMV28034-ASEM, HMV28035-VVLP
Confira os dados do ato em selo.tjsc.jus.br

Folha Nº 8 Firma(s) reconhecida(s) na(s) Fl(s) Nº 8 Tabelionato de Capão da Canoa/RS

8

TABELIONATO DE NOTAS DE CAPÃO DA CANOA

Adriano Domasio - Tabelião Designado

Reconheço AUTENTICA a firma de **ANDRE DE MELLO VELHO** Dou fé

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

Capão da Canoa, 25 de junho de 2025

Emol R$ 10,30 + Selo digital R$ 2,90

(0106 02 2400001 12191 [2AE])

0310134

Diuliane Eberhardt de Mello

Escrevente Autorizada