

"CONTRATO DE LOCAÇÃO"

Os signatários abaixo contratam entre si a presente locação conforme as seguintes condições:

LOCADOR(A) - INES ROPELATO XAVIER DA SILVA, Brasileira, casada, aposentada, portadora da Cédula de Identidade nº 1.679.900-3 e inscrita no CPF sob nº 585.807.439-15, residente e domiciliada na Rua - Dr. Getúlio Vargas, nº 2621, Bairro Bela Vista, Cidade de IBIRAMA (SC) Fone - (47) 9 9144-8915.

LOCATÁRIO(A) - WESLEY FONSECA PEREIRA, Brasileiro, Solteiro, estudante, portadora da cédula de identidade nº 048022092013-6 e inscrito no CPF sob o nº 066.006.863-08, residente na Avenida Dr. Eliezer Moreira, s/n Bairro Tamarindo na Cidade de BARRA DO CORDA / MA CEP 65950-000 FONE - (99) 9 8180-0069

FIADOR(A) - AMUJACI DA SILVA FONSECA PEREIRA, brasileira, divorciada, profissão Agente de Combate às Endemias, portadora da cédula de identidade nº 058555262016-0 e inscrita no CPF sob o nº 717.087.743-00, residente na Avenida Dr. Eliezer Moreira, s/n Bairro Tamarindo na Cidade de BARRA DO CORDA / MA - CEP 65950-000 FONE - (99) 9 8180-0069

As partes acima qualificadas firmam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO**, mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O Objeto do presente contrato de locação trata-se de um imóvel, estilo Kitnet, situado na rua Dr. Getúlio Vargas, nº 2621, bairro Bela Vista, cidade e comarca de Ibirama (SC). O presente imóvel possui um quarto de uso exclusivo, cozinha e banheiro que será compartilhado com uma pessoa, área de serviço de uso coletivo.

PARAGRAFO ÚNICO - DOS BENS MÓVEIS PERTENCENTES AO IMÓVEL

Fazem parte integrante da presente locação os seguintes bens móveis: 01 (um) Roupeiro de 4 portas, 01 (uma) cama de solteiro com 01 (um) colchão de espuma, 01 (uma) escrivaninha, 01 (uma) cadeira tipo secretaria, 01 (uma) geladeira, 01 (um) fogão de 4 bocas com um botijão de gás, 01 (uma) mesa com 2

✓
(duas) Cadeiras, 01 (um) balcão de pia de 02 (duas) portas e 2 (duas) gavetas com aero fixo, 01 (um) balcão de uma porta e 3 divisórias, os quais deverão ser devolvidos juntamente com o imóvel locado, em perfeito estado de conservação e limpeza ora como os recebe.

Possui ainda de uso coletivo: três máquinas de lavar roupas, sendo que assim de sua responsabilidade os cuidados para sua manutenção e integridade.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo da locação é de **01 (um) ano**, iniciando-se em **10/07/2025** com término em **09/07/2026** independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel será de R\$ 880,00 (oitocentos e oitenta reais), a ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante quitação a ser pago diretamente à **LOCADORA** em moedas correntes deste país.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso o valor do aluguel seja pago antecipado ou até o dia especificado na **CLÁUSULA TERCEIRA**, o **LOCATÁRIO(A)** receberá um desconto de R\$ 100,00 (cem reais), ficando o total de **R\$ 780,00 (setecentos e oitenta reais)** caso contrário, o mesmo pagará o valor estipulado na "Cláusula Terceira", mais juros estipulados Cláusula Sexta.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Estão inclusos no valor do aluguel os gastos com energia elétrica e água desde que usados de forma moderada pela **LOCATÁRIO(A)**, o não cumprimento desta norma resultará em um acréscimo adicional a ser acordado entre as partes, também incluso internet via Wi-fi com uso ilimitado de dados.

CLÁUSULA QUARTA - DAS TAXAS E TRIBUTOS

Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel tais como IPTU, Taxa de lixo, ficarão a cargo da **LOCADOR(A)**

PARAGRAFO PRIMEIRO - Do valor cobrado referente a Taxa de condomínio já está incluso no valor do aluguel.

PARAGRAFO SEGUNDO - Fazem parte do condomínio as manutenções feitas no imóvel, tais como troca de lâmpadas, chuveiros, tomadas assim como a **limpeza externa** do prédio e serviço de jardinagem.

(Obs.: caso ocorra eventual problema com lâmpadas, chuveiros, tomadas elétricas e ou eletrodomésticos o

✓
Locatário(a) terá que comprar a peça danificada e a mesma será trocada por um profissional qualificado e os honorários serão por conta do Locador(a) sem cobranças adicionais ao locatário(a).

CLAUSULA QUINTA - DAS PROIBIÇÕES

Está expressamente proibido o uso de **ar condicionado, ar condicionado portátil, aquecedor elétrico/óleo, forno elétrico** ou qualquer outro tipo de aparelho elétrico que tenha consumo significativo de energia elétrica, o não cumprimento desta norma resultará em multa, estipulada na Cláusula Sexta - Parágrafo Primeiro.

CLÁUSULA SEXTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será cobrado o da **CLÁUSULA TERCEIRA** e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e ensejará a sua cobrança através de advogado. Ficam desde já, fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Fica estipulada uma multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente à época da infração, na qual incorrer a parte que infringir qualquer das cláusulas deste Contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente Contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

Ao **LOCATÁRIO(A)** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza da parte interna do imóvel.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Na entrega, findado o prazo de locação do imóvel deverá ser entregue ao **LOCADOR(A)** em perfeitas condições de uso, com todos os pertences funcionando, **bem como pintura em janelas e portas nas mesmas condições que recebeu**, mediante vistoria feita no imóvel pela **LACADOR(A)**. Caso o imóvel esteja danificado o **LOCATÁRIO(A)** terá a opção de fazer a devida reforma com profissional de sua confiança, caso contrário será cobrado e feita a devida reforma com o profissional de escolha da Locador(a).

✓

PARAGRAFO SEGUNDO - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO(A), só poderão ser executadas com plena autorização do LOCADOR(A) por escrito, O LOCATÁRIO(A) não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, no caso de prévia autorização que se dará por escrito e as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba o LOCATÁRIO(A) qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A LOCADOR(A) ficará responsável e deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

PARÁGRAFO QUARTO - O LOCATÁRIO(A) declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores à locação.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso de moradia.

PARAGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO(A) não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim, seja no todo ou em partes, a título gratuito ou oneroso, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADOR(A), o descumprimento desta cláusula resultará a multa prevista na CLAUSULA SEXTA – PARAGRAFO PRIMEIRO.

O LOCATÁRIO(A) obriga por si só a cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA NONA - O prazo desta locação é o constante na “Cláusula Segunda”. No término indicado, a LOCATÁRIO(A) se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas no estado em que o recebeu independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalva a hipótese de prorrogação de locação, o que somente se fará por escrito realizando assim um novo contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - Fica o LOCADOR(A), por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, ou de mostrar o imóvel a terceiros para locação futura, mediante prévia comunicação com antecedência de pelo menos 24 horas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O LOCATÁRIO(A) se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva a qualquer exigência dos Poderes Públicos em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que decorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES DO FIADOR

O Fiador é o principal pagador(a), assina ainda o presente instrumento, a pessoa nomeada no início do presente Contrato, o qual assume responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as obrigações contraidas pelo LOCATÁRIO(A), cuja responsabilidade, perdurará ainda após o término do prazo contratual e que somente cessará com a devida restituição do imóvel à LOCADOR(A), e pagamento de todos os encargos devidos.

Caso a LOCADOR(A) suportar/tolerar os atrasos do LOCATÁRIO(A) no cumprimento de suas obrigações, não sendo, portanto, invocável pelo FIADOR(A) o disposto no artigo 1.503 do Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO(A) assume a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do FIADOR(A).

PARÁGRAFO SEGUNDO – O FIADOR(A) obriga-se a comunicar à LOCADOR(A), por escrito, sempre que houver alteração de seu endereço.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de ocorrer à prorrogação da presente locação no final do contrato, o valor do aluguel poderá ser reajustado de acordo com a vontade das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - No caso de desapropriação do imóvel objeto deste Contrato, o LOCADOR(A) e seus administradores e/ou procurador ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se o LOCATÁRIO(A) a faculdade de agir tão-somente contra o Poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- O LOCATÁRIO(A) declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente Contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas.

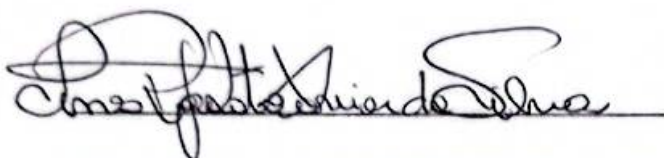
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- Tudo que for devido em razão deste Contrato será cobrado em processo Executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel (Ibirama /SC), com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que sejam, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na “Cláusula Sexta, Parágrafo Primeiro”, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais honorários advocatícios na base de 20 % (vinte por cento) sobre o valor da causa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O FIADOR reconhece neste ato que, por efetiva restituição do imóvel, se entende a real entrega das chaves do mesmo ao LOCADOR(A), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força da Lei, renunciando desde já à faculdade prevista no artigo 1.500 do Código Civil.

✓
PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de morte, falência ou insolvência do FIADOR(A), o LOCATÁRIO(A) se obriga a apresentar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, a juízo da LOCADOR(A), sob pena de incorrer nas sanções previstas na "Cláusula Sexta, Parágrafo Primeiro"

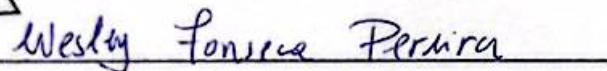
E por assim estarem de pleno e irrevogável acordo, as partes declaram que tomaram ciência de todas as cláusulas constantes no presente Contrato, analisando-as em todos os seus termos, concordando com as mesmas, assinando o presente Contrato de locação, em Duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas, para que se produzam os jurídicos e legais efeitos.

Ibirama, 23 de junho de 2025.



LOCADOR(A) - INES ROPELATO XAVIER DA SILVA

1º Tabelionato
IBIRAMA



LOCATÁRIO(A) - WESLEY FONSECA PEREIRA

1º Tabelionato
BARRA DO CORDE



FIADOR(A) - AMUJACI DA SILVA FONSECA PEREIRA

CARTÓRIO
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - PROTESTO - NOTAS
Rua Irineu Helena, 121 - Centro - Barra do Corda - MA
Fone: (98) 3643-3140 - atendimento@cartorioibiradocorda.com.br

RECONHECIMENTO 253029

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de (1) AMUJACI DA SILVA

FONSECA PEREIRA

Barra do Corda 25 de junho de 2025 Poder Judiciário - TJMA Consulte a

validade deste selo no site: portal.tjma.jus.br

GRAZIELLA DE MATOS LIMA - Escrevente Autorizada

Total R\$ 23,16 Emol R\$ 20,88 FERC R\$ 0,62 FADEP R\$ 0,83 FEMP R\$ 0,83
Selo REC/IR0301551GPTGGVQAZMPJG41

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DA
COMARCA DE IBIRAMA - SANTA CATARINA

VERONICA POFFO TISCOSKI
Tabelião

Rua 25 de Junho, n. 111, Sala 6, Centro, Ibirama/SC - CEP 88.140-000
(47) 3357-3403 - contato@tabelionatoibirama.com.br

Reconheço como AUTÊNTICA(S) a(s) assinatura(s) de:

WESLEY FONSECA PEREIRA

Emol: R\$6,33 FRJ: R\$11,43 ISS: R\$0,32 = R\$18,08
Selo digital do tipo: Normal HGX89630-T1C7

Dou fé, Ibirama/SC - 7 de julho de 2025

MARIA MANOELA MARCHETTI
Escrevente Notarial

Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude