

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS**

LOCADORA: ODY IMÓVEIS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CRECI – SC sob nº 2752-J, situada na Av. Brasília, nº 2400, Centro, nesta Cidade de Pinhalzinho – SC, representada por seu Corretor Responsável, Sr. Ricardo Augusto Ody, brasileiro, corretor de imóveis, com registro profissional no CRECI/SC sob nº 13.399.

LOCATÁRIO(A): AMANDA RODRIGUES, portadora do CPF nº 115.182.329-57, e **ERICA RODRIGUES**, portadora do CPF nº 071.975.209-40, ambas residentes e domiciliadas na Av. Belém, nº 2360, AP 303, Bairro Centro, na cidade de Pinhalzinho/SC, que assumem solidariamente todas as obrigações decorrentes deste contrato.

Fica ajustado que a **Sra. AMANDA RODRIGUES** será a única ocupante do imóvel objeto deste contrato, sendo a **Sra. ERICA RODRIGUES** coobrigada financeira, responsabilizando-se solidariamente pelo pagamento dos aluguéis, encargos e demais obrigações, ainda que não resida no imóvel.

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A LOCADORA dá em locação ao(a) LOCATÁRIO(A) o seguinte imóvel: Um apartamento de alvenaria, Ap 303, situado na Av. Belém, nº 2360, Ed. Araucária, Bairro Centro; contendo dois quartos, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, sacada com churrasqueira e uma vaga de garagem coberta.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início em 20 de agosto de 2025 e término em 19 de agosto de 2026, data em que o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal, conforme Art. 56 da Lei nº 8.245/91.

§1º. Findo o prazo da locação e permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado, devendo a parte que quiser rescindir a locação, comunicar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos do Parágrafo único do Art. 56, da Lei. 8.245/91, sendo que a falta desta comunicação ensejará na cobrança do aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

§2º. Se terminado o prazo do presente instrumento, o **LOCATÁRIO** desejar continuar no imóvel, sendo esta também a vontade do **LOCADOR**, será elaborado um novo contrato, cujo prazo, condições e valores do novo aluguel serão definidos na ocasião, pelas partes contratantes, tendo em vista a realidade do mercado e o valor do imóvel locado, bem como a renovação da eventual garantia prestada.

§3º. Em caso de devolução do imóvel ou rescisão de pleno direito, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, o(a) LOCATÁRIO(A), poderá devolvê-los, pagando multa pactuada equivalente a 3 (três) meses de aluguéis, com a redução proporcional ao período

de cumprimento do contrato, nos termos do art. 4 da Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei 12.112/2009 e do Artigo 413, do Código Civil, com uma multa mínima fixada de 01 (hum) mês de aluguel.

§4º. Em qualquer caso de desocupação do imóvel, deverá haver a quitação dos débitos no momento da saída, ainda que seja no caso do aluguel vencer no mês subsequente, deverá haver essa antecipação do pagamento, fazendo a quitação do aluguel e demais despesas geradas pela locação.

DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTES

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal será no valor de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, em moeda corrente nacional, através de boletos bancários.

§1º. Não pago o aluguel e encargos no prazo acima estabelecido, incidirá sobre a obrigação do(a) LOCATÁRIO(A) o pagamento de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, além da correção monetária, calculados sobre o valor total do débito (aluguel e encargos), e encargos cartorários sobre o protesto.

§2º. Fica o **LOCATÁRIO** desde já advertido de que atrasos no pagamento dos aluguéis, após 10 dias de vencimento, sujeitará o nome do devedor a inscrição nos órgãos de proteção ao crédito (**SPC/SERASA**) e protesto de título, sendo que, permanecendo o atraso superior a 30 (trinta) dias, ensejará na imediata propositura da ação de despejo.

§3º. Os aluguéis sofrerão reajustes anuais, conforme variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), ou na falta deste, pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), ou qualquer outro índice que, por ventura, venha a substituí-los.

§4º. Ajustam, ainda, as partes, neste momento e em caráter irrevogável, que se houver alteração, por legislação posterior, na periodicidade de reajuste ou na aplicação de indexadores, as modificações deverão ser imediatamente aplicadas ao contrato, reajustando-se o valor acima, sempre no menor prazo permitido, ainda que esteja vigorando por prazo determinado.

§5º. Os alugueis reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

§6º. Fica acordado que: a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;

b) não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita;

c) salvo declaração escrita da LOCADORA, quaisquer tolerância ou concessões por ela feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo(a) LOCATÁRIO(A) como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA: Fica expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pelo(a) LOCATÁRIO(A) exclusivamente para fins RESIDENCIAIS, sendo vedada à alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso da LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA: A cessão, total ou parcial, deste Contrato não poderá ser feita sem a expressa anuência da LOCADORA, na forma da lei.

§1º. Para fins do art. 11 da Lei de Locação, O(A) LOCATÁRIO(A) declara que apenas as pessoas nominadas no parágrafo anterior residem no imóvel, e que fará a comunicação à LOCADORA em caso de alteração.

DOS LAUDOS DE VISTORIAS NO IMÓVEL

CLÁUSULA SEXTA: A LOCADORA fará elaborar, por seu corretor responsável ou por quem este indicar, um laudo de vistoria inicial informando de forma minuciosa o estado de conservação do imóvel, sendo o referido laudo parte integrante do presente contrato de locação no qual vai firmado pelas partes envolvidas na locação.

Parágrafo Único: Qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste laudo inicial, deverá ser comunicado à LOCADORA, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar do dia da vistoria inicial, sendo que a não comunicação no prazo mencionado extinguirá o direito de reclamação do(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA SÉTIMA: Quando o(a) LOCATÁRIO(A) for desocupar o imóvel, deverá comunicar a LOCADORA com antecedência mínima de 30 dias, a fim de possibilitar uma vistoria final no imóvel, o qual apontará todos os itens que deverão ser consertados e/ou pintados, sendo referido laudo assinado pelo vistoriador e pelo do(a) LOCATÁRIO(A).

§1º. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) venha a abandonar o imóvel, sem a prévia comunicação à LOCADORA, conforme o prazo estipulado pelo *caput*, esta fará o laudo de vistoria final e providenciará os consertos necessários, respondendo pelo pagamento das despesas o valor dado em garantia pelo(a) LOCATÁRIO(A) na cláusula décima sétima deste instrumento.

§2º. Caso o valor a título de caução não seja suficiente para o pagamento das despesas, o(a) LOCATÁRIO(A) e seu fiador ficam responsáveis pelo saldo devedor, e, caso não quitem o débito, poderá a LOCADORA, a seu critério, efetuar a cobrança judicial da dívida.

§3º. O(A) LOCATÁRIO(A) está ciente de que o imóvel locado foi pintado quando da sua entrada e está ciente de que será providenciada a pintura pela LOCADORA, novamente, após a desocupação do imóvel, cujo valor será posteriormente cobrado do(a) LOCATÁRIO(A).

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA OITAVA: Correrão por conta do(a) LOCATÁRIO(A), durante o período de locação:

a) todas as despesas com o consumo de água, luz, condomínio, telefone, gás, seguro e outras ligadas ao uso do imóvel;

b) todas as multas pecuniárias provenientes do não-pagamento ou atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade; c) todos os emolumentos devidos a órgão administrativo.

§1º. Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do(a) LOCATÁRIO(A), que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, paredes, rodapés, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica, equipamentos contra incêndios, e demais existentes no imóvel.

§2º. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a zelar pelo imóvel, por sua manutenção, boa conservação, seu asseio e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações de estragos ocorridos no curso de locação.

§3º. De igual forma, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a apresentar comprovantes de pagamento dos aluguéis em atraso se houverem, comprovante de pagamento das despesas com água, luz, condomínio. Ainda, deverá comunicar a LOCADORA com 3 (três) dias de antecedência, informando o dia em que o imóvel estará livre para vistoria de entrega, onde estando conforme condições previstas no presente instrumento, bem como as previstas no laudo de vistoria de locação, a LOCADORA passará o recibo de entrega do imóvel.

§4º. A simples entrega das chaves, não constitui o término do contrato, cessando a fluência de aluguéis e encargos somente com a emissão do recibo de entrega firmado pela LOCADORA.

§5º. Quando o(a) LOCATÁRIO(A) desocupar o imóvel, fica desde já autorizada a LOCADORA a efetuar os reparos, (pintura, limpeza e manutenções) deduzindo os valores do conserto da caução prestada. Caso o valor a título de caução não seja suficiente para o pagamento das despesas, o(a) LOCATÁRIO(A) e seu FIADOR(A) ficam responsáveis pelo saldo devedor.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA NONA: É vedado ao(a) LOCATÁRIO(A), sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito da LOCADORA. O(A) LOCATÁRIO(A) expressamente reconhece que não possui qualquer direito à retenção ou indenização pelas benfeitorias que eventualmente vier a executar, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias.

Parágrafo Único: O(A) LOCATÁRIO(A) deverá devolver o imóvel nas condições em que foi recebido, sem as modificações porventura realizadas, caso assim exija a LOCADORA.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

CLÁUSULA NONA: Compromete-se o LOCATÁRIO a cumprir legalmente as disposições da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), em especial o disposto no art. 23 da referida lei, bem como aos artigos do Código Civil aplicáveis ao caso.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA: Fica pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo(a) LOCATÁRIO(A) do imóvel ora locado, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento.

CLÁUSULA ONZE: Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte da LOCADORA, cabendo pelo(a) LOCATÁRIO(A) a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento.

Parágrafo Único: Ficará ressalvado o direito do(a) LOCATÁRIO(A) de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, por ventura, fizer jus.

CLÁUSULA DOZE: Constituem motivos para Rescisão Contratual de pleno direito, além dos indicados nas cláusulas específicas e na Lei, mais os seguintes:

- a) Falta do pagamento dos aluguéis e encargos nos prazos fixados;
- b) A falência ou pedido de recuperação judicial do LOCATÁRIO;
- c) Se ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, sem comunicação ao LOCADOR e não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias da ocorrência;
- d) Abandono do imóvel ou má conservação e/ou uso, por parte do(a) LOCATÁRIO(A);
- e) No caso de o LOCATÁRIO impedir a vistoria do imóvel pela LOCADORA, por seu representante legal ou terceiro, os quais com vistas a promover a conservação, reformas ou venda do imóvel;
- f) Alterar a finalidade e destinação do uso do imóvel locado, sem a prévia e expressa concordância do LOCADOR;
- g) Desrespeito à convenção do Condomínio, aos condôminos, aos vizinhos do imóvel locado, por atos do(a) LOCATÁRIO(A), bem como dos ocupantes da unidade ou seus visitantes.

Parágrafo Único: O não cumprimento de qualquer das cláusulas do presente contrato tornará o mesmo rescindido, sujeitando-se à parte que der causa a pagar à outra a multa pactuada no parágrafo 3º da cláusula segunda do presente instrumento.

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA TREZE: O(A) LOCATÁRIO(A) permitirá desde já a LOCADORA examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

CLÁUSULA QUATORZE: A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder direitos decorrentes deste instrumento.

§1º. Na forma da lei, ficará assegurado ao(a) LOCATÁRIO(A) o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, devendo para tanto dar sua proposta dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação da venda enviada pela LOCADORA por Cartório de Títulos e Documentos, ou, alternativamente, entregue pessoalmente ao(a) LOCATÁRIO(A).

§2º. Se o imóvel locado for colocado à venda, o(a) LOCATÁRIO(A) não exercendo o direito de preferência deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ela e a LOCADORA.

§3º. A LOCADORA obrigar-se-á, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu integral cumprimento em todas as condições e cláusulas.

§4º. Ficará rescindido o presente instrumento se ocorrer à venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

DAS TOLERÂNCIAS DA LOCADORA

CLÁUSULA QUINZE: Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) sustar o pagamento de aluguéis e/ou encargos, sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma solicitação ou exigência feita.

Parágrafo Único: Salvo declaração escrita da LOCADORA, quaisquer tolerâncias ou concessões feitas, não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser inovada pelo(a) LOCATÁRIO(A) como precedentes para se furtar ao cumprimento deste Contrato.

DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DEZESSEIS: A LOCADORA e o(a) LOCATÁRIO(A) obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) aluguéis, conforme prevê a cláusula segunda, parágrafo terceiro, do presente instrumento. Ainda, o pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

DA CAUÇÃO

CLÁUSULA DEZESSETE: O(a) LOCATÁRIO(A) cauciona a LOCADORA na presente data o valor de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), como garantia de possíveis danos e também da pintura interna, limpeza e manutenção que no momento da devolução do apto deverá ser refeita pela LOCADORA quando da rescisão do presente contrato, sendo que tal valor não terá qualquer correção monetária ou incidência de juros, serão abatidos desse valor eventuais débitos subsistentes deste contrato, inclusive aqueles atinentes a pintura do imóvel locado.

Parágrafo Único: Fica o(a) LOCATÁRIO(A) desde já advertido, de que atrasos no pagamento dos aluguéis não serão descontados do valor supra caucionado, sendo que em sendo o valor devido superior a presente caução, ensejará na imediata propositura da ação de despejo, bem como sujeitará o devedor na inscrição nos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA).

DO DIREITO DE VIZINHANÇA

CLÁUSULA DEZOITO: O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, os regulamentos e convenções de condomínio porventura existentes,

que constituirão parte integrante do presente contrato; evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DEZENOVE: Compromete-se o(a) LOCATÁRIO(A) a cumprir legalmente as disposições da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), em especial o disposto no art. 23 da referida lei, bem como aos artigos do Código Civil aplicáveis ao caso.

CLÁUSULA VINTE: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá sublocar, no todo ou em parte, nem emprestar para terceiros o prédio locado, sem o consentimento escrito da LOCADORA; nos casos autorizados pelo LOCADOR, deverá o(a) LOCATÁRIO(A), agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o prédio esteja desocupado por ocasião do vencimento do prazo contratual.

CLÁUSULA VINTE UM: Eventuais ocorrências de incêndio, vendaval, alagamento, dano elétrico, furto, roubo, vandalismo, ou qualquer outro evento ocasionado por agente(s) fora do controle da LOCADORA, não a tornam responsável pelas suas consequências danosas junto ao(a) LOCATÁRIO(A), sejam materiais, morais ou de qualquer tipo, nem ensejará hipótese para retenção ou redução dos valores locatícios e demais encargos previstos no presente contrato, muito menos motivo de rescisão contratual.

CLÁUSULA VINTE DOIS: Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva, ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios fixados em no mínimo um salário mínimo.

CLÁUSULA VINTE TRÊS: O presente contrato obrigará as partes, por si, seus herdeiros e sucessores.

DA PROTEÇÃO AOS DADOS PESSOAIS

CLÁUSULA VINTE E QUATRO: A LOCADORA tem o direito de usar os dados pessoais utilizados neste contrato para fins relacionados ao cumprimento das obrigações deste, com fundamento no Art. 7º, V da LGPD, podendo ainda, guardá-los pelo período necessário legal conforme sua política própria de retenção de dados.

§1º Em contrapartida, a LOCADORA se compromete a tratar os dados pessoais do locatário de forma confidencial e a não divulgá-los ou compartilhá-los com terceiros, exceto nos casos em que há fundamentação legal para fazê-lo.

§2º A LOCADORA poderá utilizar os dados pessoais do locatário exclusivamente para fins relacionados ao objeto deste contrato, tais como cobrança de aluguel, manutenção do imóvel, renovação do contrato, entre outros.

§3º O LOCATÁRIO, de forma expressa nesta cláusula, autoriza a LOCADORA a compartilhar seus dados com o proprietário do Imóvel para que esteja ciente de quem o está utilizando e

possa ainda, entregar o carnê do IPTU para efetuar o pagamento e cumprir as obrigações legais com os entes públicos necessário para segurança jurídica da relação contratual.

§4º Ao assinar este contrato, o LOCATÁRIO declara ter lido e concordado com esta cláusula de proteção de dados pessoais, da forma de tratamento de seus dados pessoais nos termos aqui estabelecidos, incluindo o uso de sua imagem para fins específicos do objeto do contrato.

CLÁUSULA VINTE CINCO: E por estarem, assim, de justo acordo, as partes assinam por meio de sistema eletrônico ou digital de assinaturas, havendo 01 (uma) única via original, de único teor e forma, admitido pelas Partes, com validade jurídica prevista nos §1º e §2º do art. 10º da Medida Provisória 2.200-2/2001, sendo o presente instrumento assinado pelas partes.

DO FORO

CLÁUSULA VINTE SEIS: Ambas as partes elegem o FORO da Comarca de Pinhalzinho – SC, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja. E, por estarem ambos presentes e de pleno acordo, mandaram datilografar este Instrumento Particular De Locação De Imóvel Para Fins Residenciais em duas vias do mesmo teor e forma, para um só efeito, sem nenhum constrangimento ou vício de vontade, com inteira liberdade e conhecimento de causa, isso depois de terem lido, conferido e concordado com as condições ora pactuadas, que vão por ambos devidamente assinadas.

Pinhalzinho/SC, 12 de agosto de 2025

RICARDO AUGUSTO ODY- ME
LOCADORA

Documento assinado digitalmente
 **AMANDA RODRIGUES**
Data: 12/08/2025 12:04:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AMANDA RODRIGUES
LOCATÁRIA

ERICA RODRIGUES
LOCATÁRIA