

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCATÁRIOS: **Leonidas Silva de Souza**, brasileiro, estudante, solteiro, inscrita no CPF nº 028991962-27, residente e domiciliado na rua 51 nº 46, apartamento 103ª, centro, Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina e **Roger Matheus Stachiw**, brasileiro, estudante, solteiro, inscrito no CPF nº 033959852-29, residente e domiciliado na rua 51, nº 46, apartamento 103A centro, Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina e **Paulo Vitor de Souza Navegante**, brasileiro, estudante, solteiro, inscrita no CPF nº 005846472-71, residente e domiciliado na rua 51 nº 46, apartamento 103 A, centro, Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina

LOCADORAS: Sra. **Luciene Zambenedetti Matiotti**, brasileira, funcionaria publica, divorciado, C.P.F. nº: 460 895 869 00, residente e domiciliado na Rua Dr Selistre de Campos 179 apto 702, Centro, cidade de Xanxerê, no Estado de Santa Catarina e a Sra. **Lucianita Zambenedetti Barbieri**, brasileira, aposentada, C.P.F nº 669436209-91, residente e domiciliado na rua 1500, nº 70, apto 42 Centro, cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, representado por Diogo Duarte Honorato, brasileiro, Casado, corretor de imóvel, Carteira de Identidade nº 52593352 SESP PR, C.P.F. nº 034.323.599-42, CRECI F: 41793, capaz, com seu endereço administrativo na rua 51, nº 46, bairro centro, cidade Balneário Camboriú, Cep. 88330-675 no Estado Santa Catarina.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com calção, 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. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade das **LOCADORAS**, situado na Rua 51, nº 46 apartamento 103 A, e sua respectiva vaga de garagem, bairro centro, cidade Balneário Camboriú, Cep: 88330-675, no Estado Santa Catarina, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data 09/03/2025, pelas **LOCADORAS** aos **LOCATÁRIOS**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo aos **LOCATÁRIOS** manterem-no desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto 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 que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa das **LOCADORAS**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta os **LOCADORES** aceitá-los ou não, restando aos **LOCATÁRIOS** em caso das **LOCADORAS** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo aos **LOCATÁRIOS** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. Os **LOCATÁRIOS** restituirão imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicos e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 6ª. Fica desde já ciente aos **LOCATÁRIOS** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. Caso as **LOCADORAS** manifestem vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito aos **LOCATÁRIOS** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 8ª. Os **LOCATÁRIOS** permitirão as **LOCADORAS**, realizar vistorias 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 dias. Não ocorrendo o conserto, as **LOCADORAS** ficaram facultadas a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 9ª. OS **LOCATÁRIOS** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo as **LOCADORAS**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 10ª. 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.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 11ª. Os **LOCATÁRIOS** ficam desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização das **LOCADORAS**.

Cláusula 12ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo dos **LOCATÁRIOS**, eles ficarão obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 18ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 13ª. Como aluguel mensal, os **LOCATÁRIOS** se obrigarão a pagar o valor de R\$ 3500,00 (três mil e quinhentos reais), a ser pago em nome do **representante legal**, devendo fazê-lo até o dia 09 de cada mês, subsequente ao vencido via boleto bancário em nome do representante legal, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 18ª.

Parágrafo Único: Incluso no valor do aluguel as taxas condominiais, IPTU e taxa de lixo.

Cláusula 14ª. Fica obrigado as **LOCADORAS**, 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 quitada.

Cláusula 15ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM/FGV 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 16ª. Faculta as **LOCADORAS**, 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 17ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, gás,

energia elétrica, telefone, e internet, que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 18ª. Os **LOCATÁRIOS**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 13ª, fica obrigado 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 19ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora aos **LOCATÁRIOS**, ficando responsabilizados 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 22ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02 (dois) 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 23ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 23ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte das **LOCADORAS**, quando:

a) 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;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 24ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado as **LOCADORAS**, 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 na Cláusula 18ª. Salvo autorização expressa das **LOCADORAS**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 25ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 10 meses, a iniciar-se no dia 09, do mês Março no ano de 2025 e findar-se no dia 09, do mês Dezembro no ano de 2025, 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.

Caução

A Locatária entregará à título de caução, como garantia da locação, das avarias e da manutenção do imóvel, o valor equivalente a 2 (dois) aluguéis, totalizando R\$7.000,00 (sete mil reais), em moeda corrente nacional. O valor da caução será devolvido integralmente à Locatária, no caso de o imóvel ser devolvido nas mesmas condições verificados na vistoria de entrada, sem necessidade de reparos ou intervenções.

No entanto, caso sejam identificadas avarias ou a necessidade de reparos no imóvel, o valor correspondente aos custos de manutenção ou reparação será descontado do valor da caução. O saldo remanescente, caso haja, será devolvido à Locatária após a conclusão dos serviços e verificação do estado final do imóvel.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 26ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 27ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

DO FORO

Cláusula 28ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Balneário Camboriú, 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.

Balneário Camboriú, 25/02/2025.

LOCADOR: Diogo Duarte Honorato

 Documento assinado digitalmente
LEONIDAS SILVA DE SOUZA
Data: 26/02/2025 17:57:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIA: Leonidas Silva de Souza

 Documento assinado digitalmente
ROGER MATHEUS STACHIW
Data: 26/02/2025 18:12:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIO: Roger Matheus Stachiw

Paulo Vitor de Souza Navegante

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG: