

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: VILMA CARDOSO LEAL, brasileira, casada, aposentada, portadora do RG 1.025.674 SSP/SC, inscrita no CPF 398.981.139-87, residente e domiciliada à Rua Inocêncio Rodrigues, 419 (parte inferior), bairro Cabeçuda, Laguna - SC, CEP 88.790-000.

LOCATÁRIO: KETHELEN CAROLINA TAVARES DE LIMA VIEIRA, brasileira, solteira, assistente administrativo, portadora do RG 14.625.447-0 SSP/PR, inscrita no CPF 123.824.229-47, residente e domiciliada à Rua João Paschoini, 432, bairro Jardim São Pedro, Marialva - PR, CEP 86990-000

INTERMEDIÁRIO: FREDDY AMANDIO BARBOSA, corretor de imóveis, CRECI/SC 16621, com endereço profissional à Avenida Calistrato Muller Salles, nº 134, sala 01, Bairro Progresso, Laguna, SC, podendo representar O LOCADOR em todos os atos referentes e avençados nas cláusulas deste contrato, inclusive em vistorias, recebimento e emissão de recibos e quitação.

As partes acima qualificadas contratam a locação do imóvel abaixo, mediante as seguintes cláusulas e condições.

DA FINALIDADE E OBJETO DA LOCAÇÃO

Cláusula 1ª: O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO uma casa de sua propriedade situada à Rua Inocêncio Rodrigues, 419 (parte superior), bairro Cabeçuda, Laguna – SC, para o fim único e específico de uso residencial.

Parágrafo único: Fica expressamente proibido o uso do imóvel para fins diversos daquele previsto neste instrumento.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 2ª: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início em 13 de fevereiro de 2025 e término em 13 de fevereiro de 2026, renovável por outro contrato a ser firmado de forma expressa, tão somente.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

Cláusula 3ª: O valor mensal da locação é de R\$ 1.120,00 (um mil, cento e vinte reais), com primeiro vencimento em 13 de março de 2025.

§1º: O LOCATÁRIO se obriga a pagar o aluguel no dia 13 de cada mês.

§2º: Quando o dia de pagamento coincidir com sábados, domingos e feriados, o pagamento deverá ser efetuado no dia útil imediatamente posterior aos respectivos dias.

§3º: O pagamento do aluguel deverá ser efetuado preferencialmente em moeda corrente diretamente ao INTERMEDIÁRIO em sua sede OU mediante PIX a ser informado oportunamente.



Cláusula 4ª: São de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento das despesas de gás, luz, internet e 50% da água.

§1º: O LOCADOR poderá exigir, a qualquer tempo, a apresentação dos recibos de quitação das taxas e encargos acima.

Cláusula 5ª: Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo estabelecido no presente instrumento serão acrescidos de multa de 5% (cinco por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, bem como de honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) e custas judiciais, passando a cobrança a ser feita judicialmente, o que poderá resultar no imediato ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento, cobrança e execução contra o LOCATÁRIO, independentemente de aviso prévio.

Cláusula 6ª: No caso de prorrogação da locação, fica desde já ajustado que o valor do aluguel será majorado de acordo com as normas legais em vigor, aplicando-se preferencialmente o índice fixado pelo IGP-M (FGV) ou a livre convenção das partes.

Parágrafo único: Caso o índice de reajuste do aluguel do período acumulado anual dê deflação, permanecerá o valor pago no último mês vigente pelo LOCATÁRIO.

DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

Cláusula 7ª: O LOCATÁRIO não poderá, sob pena de rescisão contratual, fazer sublocação, cessão, transferência ou alteração de finalidade da locação, no todo ou em parte, exceto com consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 8ª: O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como os móveis e eletrodomésticos que o guarnecem em boas condições de conservação, higiene e limpeza, conforme laudo de vistoria que faz parte integrante do presente contrato.

Parágrafo único: Qualquer impugnação ao laudo de vistoria deverá ser comunicada ao LOCADOR ou ao INTERMEDIÁRIO por escrito, no prazo de 10 (dez) dias a contar da assinatura do mesmo. A falta de comunicação implica em aceitação do termo de vistoria.

Cláusula 9ª: O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel, objeto deste contrato, nas mesmas condições em que o recebeu.

§1º: O LOCATÁRIO deverá por conta própria providenciar os reparos necessários para manutenção, limpeza, funcionamento e conservação de todas as peças do imóvel tais como: fechadura, trancas, louças, metais, torneiras, registros, esgotos, tomadas, interruptores, válvulas de descargas, piso, portas, janelas.

§2º: O LOCATÁRIO terá o prazo de 10 (dez) dias para reclamar ao LOCADOR ou ao INTERMEDIÁRIO quanto ao não funcionamento de algum eletrodoméstico descrito no laudo de vistoria. Após esse período, eventual conserto que se fizer necessário deverá ser arcado pelo LOCATÁRIO.



§3º: O LOCATÁRIO deverá atentar ao uso de pregos nas paredes onde tem revestimento, utilizando material adequado, bem como furando nos rejuntas, evitando a perda do revestimento.

§4º: São de responsabilidade do LOCATÁRIO todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago que for constatado no imóvel, devendo substituir qualquer acessório ou equipamento por outro da mesma equivalência e qualidade.

Cláusula 10ª: O LOCATÁRIO obriga-se prontamente, às próprias expensas, corrigir todo e qualquer vazamento e ou infiltrações a que der causa.

§1º: Os vazamentos e infiltrações que não sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO, devem ser comunicados imediatamente por escrito ao LOCADOR.

§2º: O LOCATÁRIO responderá, perante o condomínio e terceiros, pelos danos e estragos resultantes de sua ação ou omissão, sem prejuízo de quaisquer indenizações resultantes de qualquer dano a que der causa.

OBRAS E BENFEITORIAS

Cláusula 11ª: O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR, manifestado por escrito, mesmo que por decisão da síndica do condomínio quando for o caso.

§1º: O LOCATÁRIO não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias que, mesmo com consentimento expresso do LOCADOR, venham a fazer no imóvel locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

§2º: O LOCATÁRIO renuncia desde já ao que dispõe o artigo 35, da Lei 8.245/91, sabendo que as obras e benfeitorias que fizer no imóvel serão inteiramente as suas expensas, mediante autorização expressa e por escrito do LOCADOR. Findo o prazo da locação ou rescindido o contrato, as benfeitorias úteis ou necessárias, serão automaticamente incorporadas ao imóvel, descabendo ao LOCATÁRIO qualquer direito à retenção ou indenização.

§3º: O LOCATÁRIO renuncia desde já ao que dispõe o art. 1.219, do Código Civil, sabendo que as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Cláusula 12ª: Durante a vigência do presente contrato, caso venha a ser verificado, a qualquer tempo, estragos nas dependências ou pertences do imóvel, O LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para proceder aos reparos necessários, desde que sejam de responsabilidade dele LOCATÁRIO, dentro dos 15 (quinze) dias supervenientes, ficando responsável pelos seus resultados. Não sendo iniciadas as obras neste prazo, poderá O LOCADOR mandar efetuá-las, por pessoas ou empresas de sua livre escolha, devendo o LOCATÁRIO permitir o acesso deste ao imóvel em horário compatível com a execução. O LOCADOR cobrará do LOCATÁRIO o custo destas reparações, com acréscimo de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração, na mesma data de vencimento do aluguel e demais encargos da locação do mês da ocorrência.

Parágrafo único: Em caso de reparos necessários e de responsabilidade do LOCADOR, o procedimento segue o mesmo rito do *caput*, mas sem a cobrança ao LOCATÁRIO.



RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 13ª: O LOCADOR poderá dar por rescindido de pleno direito o presente contrato, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização, direito à multa ou alegação de má-fé, se:

- a) O LOCATÁRIO não pagar pontualmente quaisquer das obrigações aqui pactuadas;
- b) O LOCATÁRIO utilizar o imóvel, objeto deste contrato, para fins diversos daquele para o qual foi locado;
- c) O LOCATÁRIO infringir qualquer cláusula legal e/ou contratual.

Cláusula 14ª: Ficará rescindido de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no imóvel ou se este for desapropriado.

DA MULTA CONTRATUAL

Cláusula 15ª: No caso de rescisão da locação a qualquer momento e sem justa causa por vontade unilateral do LOCATÁRIO ou LOCADOR, antes do término total do contrato, tal decisão deve ser comunicada a outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, bem como pagar a outra parte multa equivalente 30% (trinta por cento) do saldo do contrato, sendo essa dívida considerada para todos os fins de direito como líquida, certa e exigível, sem prejuízo das indenizações cabíveis, paga juntamente com a entrega das chaves.

Cláusula 16ª: Fica estipulada multa contratual no valor equivalente a um mês do aluguel vigente na época, em caso de infração às cláusulas deste contrato, facultando-se ao LOCADOR o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único: Se a infração implicar em danos ao imóvel ou a suas instalações, além da multa estipulada no inciso anterior, o LOCATÁRIO arcará com as despesas para sanar os estragos.

DO RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

Cláusula 17ª: O LOCATÁRIO receberá as chaves do imóvel locado no dia 13 de fevereiro de 2025 obrigando-se a devolvê-las quando de sua real e efetiva desocupação, ocasião em que lhe será entregue o competente recibo de quitação.

Parágrafo único: A devolução das chaves pelo LOCATÁRIO ao final do contrato não o desobriga das obrigações assumidas neste instrumento.

DA DESOCUPAÇÃO E VISTORIA FINAL

Cláusula 18ª: O LOCATÁRIO se compromete a comunicar por escrito O LOCADOR com antecedência mínima de 30 (trinta) dias que pretende desocupar o imóvel, sob pena de não o fazendo responsabilizar-se pelo pagamento dos aluguéis por mais 30 (trinta) dias após a notificação.



Cláusula 19ª: O LOCADOR fica autorizado desde já a promover a vistoria final quando finda ou rescindida a locação, responsabilizando-se o LOCATÁRIO a fazer por sua conta todos os reparos e substituições, bem como pela limpeza.

Parágrafo único: Não comparecendo o LOCATÁRIO ou omitindo-se da vistoria, esta será procedida pelo LOCADOR com duas testemunhas.

Cláusula 20ª: Realizada a vistoria final e constatando-se que o imóvel está em perfeitas condições, a locação será encerrada na data da entrega das chaves.

Cláusula 21ª: Realizada a vistoria final e constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade do LOCATÁRIO, este poderá optar pela realização dos serviços por sua conta, ou pelo pagamento do valor obtido por meio de orçamento, apresentado pelo LOCADOR.

§1º: No caso de o LOCATÁRIO optar por realizar os reparos, fica acordado que enquanto permanecer com as chaves do imóvel, o aluguel continuará a correr até a conferência dos serviços realizados e até que o imóvel esteja novamente em perfeitas condições.

§2º: No caso de o LOCATÁRIO optar pela realização dos serviços pelo LOCADOR, no momento da autorização acordar-se-á a data para a execução dos mesmos. Assim, adicionar-se-á à data de entrega do imóvel, o período para execução dos serviços, cujo resultado será a data de encerramento da locação.

§3º: Caso os danos no imóvel locado sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO e não sejam reparados por ele, conforme procedimentos acima descritos, o LOCADOR efetuará os reparos apontados e, posteriormente, os cobrará judicialmente, tendo direito à correção do montante, bem como multa contratual.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cláusula 22ª: Além das demais obrigações previstas neste contrato, o LOCATÁRIO obriga-se a:

- a. Pagar pontualmente o aluguel, respeitando a data pactuada neste contrato;
- b. Servir-se do imóvel para uso convencionado;
- c. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- d. Não alterar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- e. Utilizar o imóvel de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos;
- f. Encerrada a locação, restituir o imóvel no estado em que o recebeu; dar baixa do endereço locado nas repartições públicas competentes; fornecer seu novo endereço; apresentar, junto com as chaves do imóvel, comprovante de quitação dos encargos do período locatício.

DA MODALIDADE DA GARANTIA

Cláusula 23ª: O LOCATÁRIO realizou a contratação da AlugueCerto, denominada sob a Razão Social FH ADMINISTRADORA DE ALUGUÉIS E IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 34.992.952/0001-50, com sede na Av. Professor Noé de Azevedo, 208, conjunto 72, Vila Mariana, São

[Contrato n. 189/2025]

Paulo/SP, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços ALUGUECERTO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO declara expressamente que está ciente que em caso de exoneração da AlugueCerto – FH ADMINISTRADORA - da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo.

DO INTERMEDIÁRIO

Cláusula 24ª: Compete ao INTERMEDIÁRIO:

- Elaborar os contratos de locação, aditivos e renovações;
- Intermediar os contatos entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO em todos os assuntos que digam respeito à locação;
- Proceder à cobrança dos aluguéis e acessórios e emitir os respectivos recibos, dando quitação;
- Creditar em até 5 (cinco) dias após o recebimento, os aluguéis e acessórios devidos ao LOCADOR procedendo ao abatimento das taxas de administração.

Cláusula 25ª: A comissão ou taxa de administração deve ser paga até o término da relação locatícia, ainda que o LOCADOR passe a receber o aluguel diretamente do LOCATÁRIO.

Parágrafo único: As comissões que não forem pagas serão acrescidas de multa contratual no valor de um aluguel, correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, bem como honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) e custas judiciais, passando a cobrança a ser feita judicialmente.

Cláusula 26ª: As despesas com manutenção e conservação dos imóveis que não sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO, serão de responsabilidade do LOCADOR, principalmente aquelas referentes às deteriorações naturais provenientes do uso e do tempo, não respondendo o INTERMEDIÁRIO por quaisquer danos ao imóvel ou aos equipamentos e utensílios nele existentes.

Cláusula 27ª: Sem prejuízo das demais hipóteses constantes neste instrumento, O INTERMEDIÁRIO NÃO se responsabiliza por:

- Prejuízos causados no imóvel pelo LOCATÁRIO/ ocupantes a qualquer título, notadamente inadimplemento do pagamento do aluguel e demais encargos, bem como danos no imóvel;
- Nova ligação, religação e cancelamento, ao final da locação, dos serviços de luz, água e gás, tampouco pelo recolhimento, acompanhamento e pagamento de eventuais débitos daí decorrentes;
- Execução, administração ou fiscalização de qualquer obra, reforma ou benfeitoria de qualquer natureza que for feita no imóvel, ou pela remoção das benfeitorias realizadas pelo locatário, com ou sem autorização do LOCADOR;
- Comparecer às assembleias condominiais quando se tratar de imóveis em condomínios edilícios.

Cláusula 28ª: Caso sejam necessárias quaisquer medidas judiciais contra o LOCATÁRIO do imóvel, nos casos de falta de pagamento e infração a qualquer cláusula do Contrato de Locação, tais medidas devem ser tomadas pelo LOCADOR, devendo ele arcar com eventuais custas processuais e honorários advocatícios.

Cláusula 29ª: O LOCADOR não poderá alterar ou inovar os termos da locação do imóvel diretamente com o LOCATÁRIO, sob pena de o INTERMEDIÁRIO ficar isento de qualquer dever ou responsabilidade que possa resultar da alteração ou inovação dos termos contratuais.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 30ª: O LOCATÁRIO declara ter conhecimento de que após assinatura deste contrato, deverá transferir para seu nome a titularidade da ligação de energia elétrica e de água relativas ao imóvel ora locado junto a CELESC.

Parágrafo único: Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar a CELESC a transferência de volta ao nome do LOCADOR ao final deste contrato sem que ocorra o desligamento ou retirada do medidor, sob pena de arcar com as despesas de religação.

Cláusula 31ª: Quando o imóvel, objeto deste contrato, for em condomínio, o LOCATÁRIO se obriga a respeitar todas as cláusulas e condições expressas no regulamento interno do edifício. O não cumprimento será considerado infração contratual com as cominações legais.

Cláusula 32ª: São de responsabilidade do LOCATÁRIO as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos, inclusive Regulamento interno do condomínio.

Cláusula 33ª: O LOCATÁRIO não terá direito a reter o pagamento do aluguel ou qualquer outra quantia devida, nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

Cláusula 34ª: Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da Lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

Cláusula 35ª: Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR quanto a não exigibilidade de direitos que lhes são próprios em decorrência das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, quando não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não alterarão as obrigações estipuladas neste instrumento.

Cláusula 36ª: Responderá o LOCATÁRIO pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venha a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, mas também por simples culpa.

Cláusula 37ª: O LOCADOR não responderá em nenhum caso por danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão tempestade, inundação, roubo, raio, rompimento de canos, incêndio ou qualquer outro tipo de caso fortuito ou força maior.

Cláusula 38ª: Caso o imóvel seja colocado à venda, o LOCATÁRIO tem preferência de compra conforme a legislação.

§1º: Em caso de venda do imóvel, objeto deste contrato, fica desde já o LOCADOR, ou a quem ele determinar, autorizado pelo LOCATÁRIO a mostrar o imóvel para os interessados, desde que previamente agendado com os mesmos.

§2º: O LOCATÁRIO terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, caso o imóvel objeto desse instrumento, seja alienado a terceiros interessados.

Cláusula 39ª: Durante a vigência da locação fica assegurado ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato, notificando por escrito o LOCATÁRIO com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

Cláusula 40ª: As obrigações assumidas neste contrato obrigam as partes entre si, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Cláusula 41ª: No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito.

Cláusula 42ª: Fica o LOCATÁRIO ciente de que o atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos do presente contrato de locação poderá ensejar na inscrição dos seus nomes nos órgãos de restrição ao crédito, sem prejuízo das demais sanções aqui previstas.

Cláusula 43ª: As partes reconhecem que este documento tem plena validade em formato eletrônico, sendo equiparado a documento físico para todos os efeitos legais, reconhecendo e declarando os signatários que a assinatura deste acordo em meio eletrônico é apta a comprovar autenticidade, autoria, integridade e validade jurídica do instrumento ora firmado, e conferir-lhe pleno efeito legal, como se documento físico fosse. Assim sendo, todas as assinaturas apostas a este instrumento em meio eletrônico, na forma prevista nesta Cláusula, têm plena validade e são suficientes para a autenticidade, integridade, existência e validade deste acordo, podendo, portanto, ser objeto de prova e execução em qualquer instância judicial.

DO FORO

Cláusula 44ª: As partes elegem o foro da Comarca de Laguna/SC para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.



[Contrato n. 189/2025]

E assim, por estarem justas e contratadas, após a leitura e aceitação de todas as cláusulas e condições, assinam o presente contrato de locação em três vias de igual teor de forma, que a seguir vai assinado por duas testemunhas para que surtam os jurídicos e legais efeitos.

Laguna, SC, 30 de janeiro de 2025

TABELIONATO
DE LAGUNA



Vilma Cardoso Leal

LOCADOR

X Kathelen Taina

LOCATÁRIO

GAUBATO A

INTERMEDIÁRIO

TESTEMUNHA

NOME: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA

NOME: _____

CPF: _____

Tabelionato de Notas e Protestos de Laguna

ESTADO DE SANTA CATARINA

Rua Coronel Fernandes Martins, 470 - Bairro Progresso - Laguna/SC

CPF 88790-000 - Centro Executivo Meehan - Sala 01 - Fone: (48) 3644 0100 - e-mail: tabelionatodlaguna@gmail.com

RECONHECIMENTO 507964: RECONHEÇO a assinatura por AUTÊNTICA de: (1) VILMA CARDOSO LEAL
Laguna, 14 de fevereiro de 2025, 15:31:40. Em testemunho da verdade



Escrevente - AMANDA CAMILLO GLUCK
Emolumentos: R\$ 6,33, FRJ: R\$ 1,43, ISS: R\$ 0,32 -- Total: R\$ 8,08
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal HJX92715-C4TT
Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br