

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: SILVANA DE MOURA, brasileira, viúva, autônoma, portadora do RG nº 4466471 (SSP/SC) e do CPF nº 078.922.829-71, residente e domiciliada na Rua Dona Lídia, nº. 605, bairro Serraria, São José/SC, CEP 88.115-370.

LOCATÁRIO: EDUARDA MAURELL LAGO brasileira, autônoma, solteira, portador do CPF nº 051.080.190-09 residente e domiciliado na Rua: servidão Rodolpho Torquato viera, n128 carvoeira, Florianópolis.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com Caução, 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 designado como apartamento de nº 01, de propriedade do **LOCADORA**, situado na Servidão Rodolpho Torquato Vieira, nº 128, bairro Carvoeira, cidade de Florianópolis/SC, CEP 88040-635.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, ou seja, em 10 de maio de 2025, pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, 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 do **LOCATÁRIO**, restando proibido ao **LOCATÁRIO**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa da **LOCADORA**.

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, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma, bem como, fazer as manutenções preventivas necessárias. 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, conforme sejam de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, nos termos deste contrato e da legislação aplicável.

Parágrafo primeiro. O **LOCATÁRIO** obriga-se ainda a manter o imóvel locado sempre limpo, correndo exclusivamente por sua conta, dos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários.

Parágrafo segundo. Caso os reparos exigidos pela **LOCADORA** não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados pelo **LOCATÁRIO**, poderá a **LOCADORA**, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo **LOCATÁRIO**, o qual reconhece como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se considera devedor, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa da **LOCADORA**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO** em caso da **LOCADORA** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma. As Partes desde logo acordam que facultará ao **LOCATÁRIO** a remoção ou não ao final da locação das benfeitorias feitas com autorização prévia da **LOCADORA**. Caso o **LOCATÁRIO** opte pela remoção, o imóvel deverá ser entregue nas condições descritas no laudo de vistoria anexo ao presente contrato.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Parágrafo primeiro. Caso o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula 4ª, o aluguel e seus acessórios continuarão a ocorrer, até que o **LOCATÁRIO** cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base no auto de vistoria.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 6ª. Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que, devem os mesmos obrigatoriamente seguir todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente do condomínio.

Parágrafo único: É vedado ao **LOCATÁRIO** a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc..., nas paredes externas do imóvel locado.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigara a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 8ª. Em caso de venda do imóvel, previamente comunicada para o **LOCATÁRIO**, conforme Cláusula 7ª acima, o **LOCATÁRIO** permitirá a **LOCADORA**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados com, no mínimo, 24 horas de antecedência, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios.

Parágrafo único: Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido ao **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias, sempre que viável do ponto de vista técnico. Não ocorrendo o conserto por culpa exclusiva do **LOCATÁRIO**, a **LOCADORA** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 9ª. O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput da cláusula 7ª, permitirá desde logo a **LOCADORA**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes, nos termos previstos nesta seção do contrato.

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.

DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 11ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO** ou convidados, o **LOCATÁRIO** fica 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.

Parágrafo único: A **LOCADORA** não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo **LOCATÁRIO** e seus convidados em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 12ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), a ser efetuado diretamente a **LOCADORA**, mediante depósito bancário na conta da **LOCADORA**, com os seguintes dados: Banco 341 - ITAÚ, Agência nº 1570, Conta Corrente nº 31919-2 ou PIX (CPF 07892282971). Devendo fazê-lo até o 10 dia do mês subsequente ao uso, caso não seja dia útil, prorroga-se ao próximo dia útil subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª.

Cláusula 13ª. Fica obrigado a **LOCADORA**, 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 pelo **LOCATÁRIO**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso o **LOCATÁRIO** venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado a **LOCADORA** emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 14ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M, em caso negativo, não haverá reajuste negativo/desconto, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel será por outro índice criado pelo Governo Federal. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 15ª. Faculta a **LOCADORA**, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do **LOCATÁRIO**, facultando a **LOCADORA** a aplicação do disposto na Cláusula 18ª.

Cláusula 16ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, gás, telefone, internet, que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo único. Já o consumo de água, limpeza externa do condomínio, tributos e taxa de lixo são de responsabilidade da **LOCADORA**.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 17ª. O **LOCATÁRIO**, 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 18ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o **LOCATÁRIO**, 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 TOLERÂNCIA

Cláusula 19ª. O **LOCATÁRIO** têm um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 20ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 25ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 21ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 22ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado a **LOCADORA**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 18ª. Salvo autorização expressa da **LOCADORA**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO
Cláusula 23ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 1 **(ano)**, a iniciar-se no dia 10 do mês maio no ano de 2025 e findar-se no dia 10 do mês maio no ano de 2026, 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, salvo se de outra forma por escrito acordado entre as partes.

Parágrafo único. O **LOCATÁRIO** fica dispensado da multa contratual, caso seja solicitado desocupação do imóvel pela **LOCADORA**, para fins de alienação do imóvel (venda), mediante notificação do **LOCATÁRIO** por escrito, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, ou se o **LOCATÁRIO** notificar por escrito à **LOCADORA**, após decorridos 1 ano de aluguel, com o prazo de no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 24ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista para seu término, conforme disposto na Cláusula 24ª acima, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a **LOCADORA** ou o **LOCATÁRIO**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito para a outra Parte, sendo que o **LOCATÁRIO** fica compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO** e a **LOCADORA** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DA CAUÇÃO

Cláusula 25ª. O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de 1 (um) mês de aluguel, ou seja, o valor de R\$ 1,700 (um mil e setecentos reais).

Cláusula 26ª. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **LOCADORA** realizará a restituição do montante depositado devidamente ajustado de acordo com os rendimentos da poupança, conforme regras publicadas pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 27ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

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 Florianópolis/SC, 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.

Florianópolis, 27 de abril de 2025.

SILVANA DE MOURA

LOCADORA

Documento assinado digitalmente
 **EDUARDA MAURELL LAGO**
Data: 28/04/2025 12:50:36-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Eduarda maurell lago

LOCATÁRIO

