

CONTRATO DE LOCAÇÃO

OS SIGNATÁRIOS, QUE CONTRATAM NAS QUALIDADES INDICADAS NESTE CONTRATO, TEM ENTRE SI AJUSTADA A PRESENTE LOCAÇÃO, MEDIANTE AS SEGUINTE CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

- I) LOCADOR: SÉRGIO ROBERTO NASCIMENTO RG 1.768.701
- II) LOCATÁRIO: LUANA PAULINA MARCILIO CPF 09046136906
- III) FIADOR: LUANA PAULINA MARCILIO CPF 09046136906

III) OBJETO DE LOCAÇÃO UM IMÓVEL NA RUA: LUIS GALDINO DA SILVA, CASA NÚMERO 85 (OITENTA E CINCO) (PRÓXIMO CRECHE DE DALBÉRGIA) – DALBÉRGIA, IBIRAMA – SC. FIM A QUE SE DESTINA: ALUGUEL DE IMÓVEL PARA FIM EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL UM CASAL COM QUATRO FILHOS. RUA LUIS GALDINO DA SILVA NÚMERO 85 (OITENTA E CINCO). CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOSÉ NASCIMENTO.

IV) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS) O ALUGUEL MENSAL É O INDICADO NESTE CONTRATO, DEVENDO SEU PAGAMENTO SER FEITO ATÉ DIA 13 (TREZE) DE CADA MÊS AO VENCIMENTO OU SEJA, A PRIMEIRO PAGAMENTO FOI EFETUADO DIA 13/08/2025, OPÇÃO DE VENCIMENTO FEITO PELO LOCATÁRIO SENDO FEITO O PAGAMENTO POR MEIO DE BOLETO BANCÁRIO DA COOPERATIVA VIACRÉDI ALTO VALE CONTA CORRENTE Nº 3850749 SENDO OS BOLETOS ENTREGUES AO LOCATÁRIO EM SEGUIDA DA ASSINATURA DO CONTRATO APÓS A CONFIRMAÇÃO DO PAGAMENTO DO MESMO.

V) PRAZO DA LOCAÇÃO: DOZE MESES INÍCIO: 13/08/2025 - TÉRMINO: 13/08/2026.

VI) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: OBRIGA-SE O LOCATÁRIO ALÉM DO PAGAMENTO DE ALUGUEL, O PAGAMENTO, POR SEU EXCLUSIVO CONSUMO, AS TAXAS DE ÁGUA, LUZ E BEM COMO OUTRAS DESPESAS DE SEU USO EXCLUSIVO.

VII) OBRIGAÇÕES GERAIS: O LOCATÁRIO DECARA TER PROCEDIDO Á VISTORIA DO IMÓVEL LOCADO RECEBENDO-O EM PERFEITO ESTADO E OBRIGANDO-SE A:

- A) MANTER O OBJETO DA LOCAÇÃO NO MAIS PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA, PARA ASSIM O RETITUIR O LOCADOR, QUANDO FINDAR OU REINCIDIR A LOCAÇÃO, CORRENDO POR SUA CONTA EXCLUSIVO AS DESPESAS NECESSÁRIAS PARA ESSE FIM, NOTADAMENTE, AS QUE SE REFEREM À CONSERVAÇÃO DE PINTURAS EXTERNA E INTERNA, PORTA, FECHADURA, CHUVEIRO DUCHA CORONA OKM, TRINCOS, PUXADORES, VIDROS, VARAS PARA CORTINA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TORNEIRA, APARELHOS SANITÁRIOS TUDO DE ACORDO COM A VISTORIA.
- B) NÃO FAZER INSTALAÇÕES, ADAPTAÇÕES, OBRA OU BENFEITORIAS, INCLUSIVE BCOLOCAÇÃO DE LUMINOSOS, PLACA LETREIRO E CARTAZES SEM PREVIA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO, POR ESCRITO DO LOCADOR;
- C) O LOCATÁRIO FICA CIENTE DE NÃO EXCEDER APÓS AS 20 HORAS EM FESTAS, SONS TANTO NA PARTE INTERNA E EXTERNA DO IMÓVEL EM QUESTÃO. TAMBÉM FICA CIENTE DE NÃO JOGAR LIXO E OBJETOS EM TERRENOS ALHEIOS, SENDO QUE TAIS RESPONSABILIDADES PENDURARÁ A PENALIDADE E ATÉ MESMO NA ENTREGA IMEDIATA DO IMÓVEL EM QUESTÃO.
- D) NÃO TRANSFERIR ESTE CONTRATO, NÃO SUBLOCAR, NÃO Ceder OU EMPRESTAR, SOB QUALQUER PRETEXTO E IGUAL FORMA ALTERAR A DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO, NÃO CONSTITUINDO O DECURSO DO TEMPO, POR SI SÓ, NA DEMORA DO LOCADOR REPRIMIR A INFRAÇÃO, ASSENTIMENTO À MESMA;
- E) ENCAMINHAR AO LOCADOR TODAS AS NOTIFICAÇÕES, AVISOS OU INTIMAÇÕES DOS PODERES PÚBLICOS QUE FOREM ENTREGUES NO IMÓVEL, SOB PENA DE RESPONDER PELAS MULTAS, CORREÇÃO MONETÁRIA E PENALIDADES DECORRENTES DO ATRASO NO PAGAMENTO OU SATISFAÇÃO NO CUMPRIMENTO DE DETERMINAÇÃO POR AQUELES PODERES;
- F) NO CASO DE QUALQUER OBRA, REFORMA OU ADAPTAÇÃO, DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO LOCADOR, REPOR POR OCASIÃO DA ENTREGA EFETIVA DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO, SEU ESTADO PRIMITIVO, NÃO PODENDO EXIGIR INDENIZAÇÃO;
- G) FACULTAR O LOCADOR OU SEU REPRESENTATE (SÉRGIO ROBERTO NASCIMENTO) LEGAL EXAMINAR OU VISTORIAR O IMÓVEL SEMPRE QUE FOR PARA TANTO SOLICITADO, BEM COMO NO CASO DO IMÓVEL SER COLOCADO A VENDA, PERMITIR QUE INTERESSADOS O VISITEM;
- H) NA ENTREGA DO PRÉDIO, VERIFICANDO-SE INFRAÇÃO PELO LOCATÁRIO QUE QUALQUIER DAS CLÁUSULAS QUE COMPÕE ESTE CONTRATO, E QUE O PRÉDIO NECESSITE ALGUM CONSERTO OU REPARO, FICARÁ OS MESMOS LOCATÁRIO, PAGANDO O ALUGUEL, ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES;
- I) FINDA O PRAZO DESTE CONTRATO, POR OCASIÃO DA ENTREGA DA CHAVES, O LOCADOR MANDARÁ FAZER UMA VISTORIA NO PRÉDIO LOCADO, A FIM DE VERIFICAR O MESMO SE ACHA NAS CONDIÇÕES EM QUE FOI RECEBIDO, PELO LOCATÁRIO.
- J) FICA OBRIGADO POR PARTE DO LOCATÁRIO, POR ESCRITO, AVISAR TRINTA DIAS DE ANTECEDENCIA A SAÍDA DO REFERIDO IMÓVEL SENDO NECESSÁRIO O PAGAMENTO DOS RESTANTES. AO MESMO NECESSÁRIO IGUALMENTE O MANIFESTO POR ESCRITO DO DESEJO DE TER O IMÓVEL DESOCUPADO. FAZ-SE NECESSÁRIO IGUALMENTE O MANIFESTO POR ESCRITO DO DESEJO DA PRORROGAÇÃO DO REFERIDO CONTRATO.

IX) DO IMPOSTO PREDIAL: FICA DESOBRIGADO O LOCADOR DO PAGAMENTO DESTE IMPOSTO.

X) RESCISÃO CONTRATUAL: A INFRAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES, CONSIGNADAS NA CLÁUSULA OITAVA, SEM PREJUÍZO DE QUALQUER OUTRA PREVISTA EM LEI, POR PARTE DA LOCATÁRIA, É CONSIDERADA COMO NATUREZA GRAVE, ACARRETANDO A RESCISÃO CONTRATUAL, COM O CONSEQUENTE DESEJO O OBRIGATORIEDADE DE IMEDIATA SATISFAÇÃO DOS CONSECUTÓRIOS CONTRATUAIS E LEGAIS:

PARÁGRAFO ÚNICO: CASO O OBJETO DA LOCAÇÃO VIER DESAPROPRIADO POR PODERES PÚBLICOS, FICARÁ O PRESENTE CONTRATO, BEM COMO O LOCADOR, EXONERADO DE TODOS E QUAISQUER RESPONSABILIDADES DECORRENTE.

XI) RENOVACÃO: OBRIGA-SE O LOCATÁRIO A RENOVAR EXPRESSAMENTE NOVO CONTRATO, CASA VIER A PERMANECER NO IMÓVEL, O NOVO ALUGUEL, APÓS O VENCIMENTO SERÁ CALCULADO MEDIANTE INDECE DO I.N.P.C ANUAL, VIGENTE NA OCASIÃO.

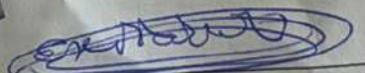
XII) INDENIZAÇÃO E DIREITOS DE RETENÇÃO: TODA E QUALQUER BENFEITORIA AUTORIZADA PELO LOCADOR AINDA QUE ÚTIL OU NECESSÁRIA FICARÁ AUTOMATICAMENTE INCORPORADA AO IMÓVEL SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO "E", DA CLÁUSULA OITAVA DESTE INSTRUMENTO, NÃO PODENDO O LOCATÁRIO PRETENDER QUALQUER INDENIZAÇÃO OU RESSARCIMENTO, BEM COMO ARGUIR DIREITO DE RETENÇÃO PELAS MESMAS.

XIII) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTE: A LOCAÇÃO ESTARÁ SEJEITO AO REGIME DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO E A LEI Nº 8.245 DE 18/10/1991, FICANDO ASSEGURADO O LOCADOR TODOS OS DIREITOS E VANTAGENS CONFERIDOS PELA LEGISLAÇÃO VIER A SER PROMULGADO DURANTE A LOCAÇÃO.

XIV) GARANTIA: EM GARANTIA DO FIEL CUMPRIMENTO DE CADA UMA DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NESTE CONTRATO, E, ESPECIALMENTE DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, ASSINAM O PRESENTE INSTRUMENTO, NA QUALIDADE DE FIADORES, ANTERIORMENTE QUALIFICADOS E PRINCIPAIS PAGADORES DO LOCATÁRIO, OBRIGANDO-SE SOLIDARIAMENTE COM ESTE NO CUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DESTA AVENÇA E RENUNCIANDO, EXPRESSAMENTE, AO DISPOSTO NO ARTIGO 1.491, DO CÓDIGO CIVIL, SENDO QUE TAL RESPONSABILIDADE PERDURARÁ ATÉ A ENTREGA EFETIVA E FIEL DAS CHAVES DO IMÓVEL, INCLUSIVE OCORRENDO À HIPÓTESE PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DA CLÁUSULA DÉCIMA E, É EXTENSIVA A TODAS E QUALQUER MODIFICAÇÃO NA LOCAÇÃO RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO TEXTO LEGAL, OU ACORDO ENTRE AS PARTES:

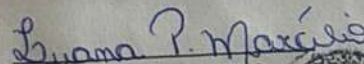
- A) FIADOR DECLARA, EXPRESSAMENTE, RECONHECER QUE A SUA RESPONSABILIDADE PERDURARÁ ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES, RENUNCIANDO, DESTA PARTE, FACULDADE CONTIDA NO ARTIGO 1.500 DO CÓDIGO CIVIL.
- B) NO CASO DE MORTE, FALÊNCIA OU INSOLVÊNCIA DO FIADOR, OBRIGA-SE LOCATÁRIO, A DAR SUBSTITUTO IDÔNIO, A JUÍZO DO LOCADOR IMEDIATO SOB PENA DE INCORRER EM GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL COM CONSEQUENTE DESPEJO.
- C) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: FICA CONVENCIONADA QUE O LOCATÁRIO DEVERÁ FAZER O PAGAMENTO DOS ALUGUEIS PONTUALMENTE ATÉ DIA 13 (TREZE) DE CADA MÊS SEGUINTE, FICANDO ESCLARECIDO EU, PASSANDO ESTE PRAZO DECORRER A MULTA DE 2% APÓS O VENCIMENTO MAIS 1% AO MÊS DO ALUGUEL ESTANDO ASSIM SUJEITO ÀS PENAS IMPOSTAS NO CONTRATO.
- XVI) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR E O LOCATÁRIO 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 10% DO VALOR TOTAL DO ALUGUEL, QUE SERÁ SEMPRE PAGA INTREGALEMENTA, QUALQUER QUE SEJA O TEMPO CONTRATUAL DECORRIDO, INCLUSIVE VERIFICADA A PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO. O PAGAMENTO DA MULTA NÃO OBSTA A RESCISÃO DO CONTRATO PELA PARTE INOCENTE, CASO LHE CONVIER;
- A) FICA ESTIPULADA ENTRE AS PARTES CONTRATANTES QUE O VALOR DA CLÁUSULA PENAL SERÁ REAJUSTADA TODA VEZ QUE OCORRER ALTERAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL, FICANDO SEMPRE REPEITADO IGUAL PROPORCIONAL, REAJUSTAMENTO ESSE QUE SERÁ AUTOMÁTICO, BEM COMO O SEU PAGAMENTO NA EXIME, NO CASO DE RESCISÃO, A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E DANOS OCASIONADO NO IMÓVEL LOCADO;
- B) AS PARTES CONTRATANTES ELEGEM O FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL, QUAISQUER QUE SEJAM OS SEUS DOMICÍLIOS, PARA DIRIMIR QUALQUER DÚVIDA OU LITÍGIO ORIUNDO DO PRESENTE CONTRATO. E POR ESTAREM JUSTOS E CONTRATADOS, ASSINAM O PRESENTE INSTRUMENTO EM 2 DUAS VIAS DE IGUAL TEOR, NA PRESENÇA DAS TESTEMUNHAS IGUALMENTE ABAIXO ASSINADOS.
- C) ALUGUEL PARA UM CASAL COM DOIS. E MAIS NINGUÉM.
- D) RECEBEU O IMÓVEL COM PINTURA INTERNA OK, LAMPADAS G-LIGHT OK, CHUVEIRO DUCHA CORONA.
- E) EXPRESSAMENTE PROIBIDO EXERCER ATIVIDADE COMERCIAL E OU DE SERVIÇOS.
- F) IMÓVEL ALUGADO PARA DOIS ADULTOS E QUATRO CRIANÇAS.

2º Tabelionato de
Notas Ibirama-SC


SÉRGIO R. NASCIMENTO

2º Tabelionato de
Notas Ibirama-SC

IBIRAMA, 13 DE AGOSTO DE 2025


LUANA PAULINA MARCILIO

Estado de Santa Catarina
Município e Comércio de Ibirama
2º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos
GABRIELA ZIMMERMANN GESSER AMORIM - Tabeliã Titular
Rua XV de Novembro, 55, Sala 01, Centro, Ibirama - SC, 89140-000 - (47) 3361
tabelionato2@hotmail.com

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou
SÉRGIO ROBERTO NASCIMENTO (HNY99537-3U7P) *****
LUANA PAULINA MARCILIO (HNY99538-22XV) *****

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 12,66 | ISS R\$ 0,53 | FF
R\$ 2,87 | Total R\$ 16,16 | Recibo N° 197/25
Confira os dados do ato em <http://recojus.br/>
Ibirama, 13 de agosto de 2025