

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: Deivid Pereira Camargo, brasileiro, inscrito no CPF nº 025.329.379-04, residente e domiciliado na Rua Frei Rogério, nº 11, apartamento 101, Centro, Lages/SC, cep 88502-160.

LOCATÁRIOS: Indianara Ignacio Milkievicz, brasileira, inscrita no CPF nº 077.983.059-80 e RG nº 5154154 SSP/SC, e seu esposo, Sr. Nelito Nhanca N Bali, de nacionalidade Guineense, inscrito no CPF nº 617.469.413-59, ambos residentes e domiciliados na Servidão Antônio Fermino da Silva, nº 60, Conta Dinheiro, SC, CEP 88520-160. Ambos os LOCATÁRIOS, sendo casados, assumem responsabilidade **conjunta e solidária** por todas as obrigações contratuais, inclusive o pagamento do aluguel e encargos."

FIADOR: Álvaro Luiz Mafra, brasileiro, professor universitario , inscrito no CPF nº 854.797.219-68, portador do RG nº 2.021.779, residente e domiciliado na Avenida Segundo Batalhão Rodoviario , nº 696, Conta Dinheiro, Lages/SC.CEP 88520-100

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIOS o imóvel residencial constituído por casa semi-mobiliada, situada na Servidão Fermino da Silva, nº 60, Bairro Conta Dinheiro, Lages/SC, CEP 88520-160, que a LOCATÁRIA declara receber em perfeito estado de uso e conservação, destinando-o exclusivamente para moradia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo da locação é de 12(doze) meses, com início em 23/08/2025 e término em 23/08/2026, podendo ser prorrogado pelo mesmo period, com acordo registrado pelas partes.

No encerramento do contrato os LOCATÁRIOS se obrigam a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais pelo uso normal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal será de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, com vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês.

O primeiro pagamento, correspondente ao valor proporcional ao mês de agosto de 2025, deverá ser efetuado até o dia 30 de agosto de 2025. Os pagamentos subsequentes deverão ser realizados, sucessivamente, até o dia 30 de cada mês, durante toda a vigência do presente contrato.

Os pagamentos deverão ser efetuados via PIX, utilizando a chave 025.329.379-04, de titularidade do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro: Nos seis (6) primeiros vencimentos, a LOCATÁRIA fará jus a um desconto de R\$ 200,00 (duzentos reais), de modo que o valor do aluguel, durante esse período, será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

Parágrafo Segundo: A partir do sétimo vencimento, ou seja, no pagamento com vencimento em 28 de fevereiro de 2026, o valor do aluguel será cobrado integralmente, no montante de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS

OS LOCATÁRIOS serão responsáveis pelo pagamento das contas de IPTU, água, luz, alarme, internet, tributos e demais encargos incidentes sobre o uso do imóvel durante a vigência da locação.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO DEPÓSITO CAUÇÃO

Os LOCATÁRIOS entregarão ao LOCADOR, no ato da assinatura deste contrato, a título de caução para garantia das obrigações contratuais, o valor correspondente a 01 (um) mês de aluguel, equivalente a R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), que será devolvido ao final da locação, desde que o imóvel seja restituído nas mesmas condições em que foi recebido, descontadas eventuais despesas de reparo por danos causados pelos LOCATÁRIOS ou débitos pendentes.

Parágrafo Primeiro: O valor da caução não poderá ser utilizado para pagamento de aluguel durante a vigência do contrato, salvo mediante acordo expresso entre as partes.

Parágrafo Segundo: Caso haja necessidade de reparos ou quitação de débitos, o LOCADOR poderá reter parte ou a totalidade do valor depositado a título de caução, apresentados ao LOCATÁRIOS o respectivo demonstrativo.

CLÁUSULA QUINTA – DA GARANTIA

Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas, os LOCATÁRIOS apresenta como fiador o Sr. Álvaro Luiz Mafra, acima qualificado, que se responsabiliza solidariamente por todas as obrigações, inclusive prorrogações contratuais, renunciando aos benefícios previstos nos artigos 827 e 835 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, a LOCATÁRIA se obriga a apresentar, dentro de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, a juízo da LOCADORA, sob pena de incorrer em descumprimento contratual.

Parágrafo Segundo: Em qualquer hipótese prevista ou não em lei, em que fique constatada a insuficiência da garantia da locação, tais como nas elencadas no art. 40 da Lei nº 8245/91, independentemente de comprovação documental, a LOCADORA poderá notificar os LOCATÁRIOS para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação, sem prejuízo de sanções contratuais e de reparação por todo e qualquer dano sofrido.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

Nenhuma obra ou alteração poderá ser realizada no imóvel sem o consentimento por escrito do LOCADOR, salvo adaptações internas necessárias ao uso residencial.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

O contrato poderá ser rescindido: (a) por mútuo acordo entre as partes; (b) por infração legal ou contratual; (c) pela falta de pagamento de aluguel ou encargos; (d) pelo uso do imóvel para fins diversos da finalidade residencial.

Em caso de rescisão imotivada pelos LOCATÁRIOS, antes do término do prazo, a multa será equivalente a 3 aluguéres, reduzida proporcionalmente ao tempo já cumprido do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA INADIMPLÊNCIA E HONORÁRIOS

Em caso de inadimplemento no pagamento do aluguel ou encargos da locação, considerar-se-á os LOCATÁRIOS em mora a partir do dia seguinte ao vencimento, independentemente de aviso ou notificação, incidindo automaticamente:

- I - Multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido;
- II – Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die;
- III – Correção monetária com base no IGPM ou índice legal vigente.

Parágrafo Primeiro: Se o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias, o LOCADOR poderá rescindir o contrato de pleno direito, promover a retomada do imóvel e cobrar judicialmente os valores devidos, além da multa contratual prevista.

Parágrafo Segundo: As despesas judiciais e extrajudiciais, bem como os honorários advocatícios decorrentes da cobrança da dívida, correrão por conta exclusiva da parte inadimplente, fixando-se os honorários em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado do débito.

Parágrafo Terceiro: As partes concordam desde já com o protesto extrajudicial deste contrato em caso de inadimplemento de qualquer obrigação pactuada, autorizando o protesto pelo valor remanescente do débito, devidamente corrigido, acrescido de juros de

1% (um por cento) ao mês, multa contratual e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), mediante apresentação do contrato acompanhado de planilha de débito atualizada.

CLÁUSULA NONA – VISTORIA

Será realizada vistoria no imóvel quando da entrega das chaves aos LOCATÁRIOS e nova vistoria na devolução, sendo lavrado laudo de vistoria assinado pelas partes. Eventuais danos causados por mau uso deverão ser reparados pelos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Primeiro: Caso sejam constatados danos não decorrentes do uso normal, os LOCATÁRIOS deverão providenciar os reparos antes da entrega das chaves ou ressarcir o LOCADOR pelos custos necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA – USO EXCLUSIVO

É vedada aos LOCATÁRIOS a cessão, empréstimo ou sublocação do imóvel, no todo ou em parte, sem autorização expressa e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CONSERVAÇÃO

A LOCATÁRIA se compromete a conservar o imóvel, mantendo-o em bom estado de higiene, limpeza e segurança, sendo responsável por reparar quaisquer danos decorrentes de mau uso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SEGURO

A LOCATÁRIA será responsável por eventuais danos decorrentes de incêndio ou sinistro. Para tanto, deverá contratar um seguro **residencial** para cobertura de tais eventos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – NOTIFICAÇÕES

As comunicações entre as partes poderão ser realizadas por escrito, bem como por meios eletrônicos, tais como e-mail, WhatsApp ou outros aplicativos de mensagens, produzindo os mesmos efeitos legais da notificação física.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESCISÃO PELO LOCADOR

Observadas as hipóteses previstas na Lei nº 8.245/91, o LOCADOR poderá rescindir o contrato, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, em caso de necessidade de uso próprio, venda do imóvel ou descumprimento de obrigações contratuais por parte da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Lages/SC, 23 de agosto de 2025.

120488-LAGES

LOCADOR

Deivid Pereira Camargo
CPF : 025.329.379-04

LOCATÁRIA: Indianara Ignacio Milkievicz
CPF : 077.983.059-80

LOCATÁRIO: NELITO NHANCA N BALI
CPF : 617.469.413-59

FIADOR: Álvaro Luiz Mafra
CPF : 854.797.219-68

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Arlete Hugen
CPF: 986.877.949-91

2. _____
Nome: Camila Pereira Alves
CPF: 070.843.279-40

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES(SC)
Rua Francisco de Paula Ramos, nº 158 - Bairro Coral - CEP 89523-020 - Fone: (49) 3018-7678
VITOR STAGI ALMADA - TABELIÃO INTERINO E-mail: 1tablages@gmail.com

Reconheço como AUTÊNTICA a(s) assinatura(s) abaixo e dou fé.
DEIVID PEREIRA CAMARGO.....

Emol: R\$6,33 FRJ:R\$1,43 ISS:R\$0,13 = R\$7,89
Selo digital de Fiscalização: Normal HLT98636-JFSM
Lages - 3 de setembro de 2025

Lourdes de Almeida Souza - Escrevente
"Confira os dados do ato em www.tjsc.jus.br/selo"

QR CODE

FELIPE AUGUSTO SOUZA
Tabelião Titular