

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente os abaixo assinados, de um lado na qualidade de LOCADORA: CLAUDIA DE SOUZA GONÇALVES AUWAERTER, brasileira, casada, dentista, inscrita no CPF sob o nº 038.100.099-03 e no RG sob o nº 3700920, residente e domiciliado na Av. Senador Gallotti, 615, Edifício Patrícia, apto 301, Mar Grosso, Laguna/SC, e de outro lado na qualidade de LOCATÁRIO: ANDRE LUIGI SOARES DE SOUZA, brasileiro, solteiro, estudante, portador do RG nº 3330134-4 SSP/AM, e CPF nº 703.872.782-65, tem justo e contratado o que segue:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Um imóvel constituído de uma kitnet, nº 201, mobiliada conforme laudo de vistoria, localizada na Rua Coronel Fernandes Martins, 401, Condomínio Valdira Prevê, Bairro Progresso, Laguna/SC, dá em locação ao segundo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA - O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início 27 de abril de 2025 e a terminar impreterivelmente em 27 de abril de 2026, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, o presente contrato só poderá ser rescindido no final deste contrato, salvo os casos previstos na Cláusula VIII deste contrato.

Parágrafo Primeiro – O LOCATÁRIO vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo, em perfeito estado de conservação, limpeza, habitualidade e funcionamento, com pintura em seu interior, servindo este como laudo de vistoria.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO deverá comunicar por escrito A LOCADORA com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, sendo que esta vistoria deverá ser efetivada pelas partes no ato da entrega das chaves do mesmo. Na ocasião da vistoria final e caso o imóvel não esteja de acordo com o laudo de vistoria inicial, continuará prevalecendo a cobrança do aluguel e demais encargos da locação a concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor do aluguel mensal é de R\$ 900,00 (novecentos reais), mais a taxa de água no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e R\$ 50,00 (cinquenta reais) de IPTU, mensal, que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o 30 (trinta) antecipadamente de cada mês.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUARTA - Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, ou no menor dos prazos permitido em lei, com base na variação acumulada no período pelo Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M), a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

DO PAGAMENTO DE ALUGUERES E DEMAIS ENCARGOS

CLÁUSULA QUINTA - O não pagamento dos alugueres após o período da tolerância e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do LOCATÁRIO, incorrendo o mesmo em multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso, correção monetária e juros demora a razão 1% ao mês, sem prejuízo de outras medidas que a LOCADORA desejar tomar contra o LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro - Eventual demora da LOCADORA em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para o locatário invocar novação de prazo ou condições, razões essas que o LOCATÁRIO desiste expressamente de alegar.

Parágrafo Segundo - O inadimplemento do LOCATÁRIO, deixando de solver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e consequentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo, inclusive obrigando a devolução imediata do imóvel, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já ciente ao LOCATÁRIO, que em caso de inadimplemento, ou seja, ausência de pagamento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato, tais como: alugueres, juros, encargos moratórios, multa, faturas de energia elétrica, e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, acarretará a inscrição dos nomes do LOCATÁRIO e demais garantidores no SPC.

DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA SEXTA - Correrão por conta do LOCATÁRIO, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes a fatura de luz, iluminação pública, coleta de lixo, IPTU e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pela LOCATÁRIO, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações ou acréscimos que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando a LOCADORA com direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro - O LOCATÁRIO obriga-se a entregar a LOCADORA mensalmente, no mesmo dia determinado para o pagamento dos alugueres, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em geral que vierem a ser enviados em nome da LOCADORA para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO obriga-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

Parágrafo Terceiro - Excetuadas as obras que digam respeito segurança do imóvel locado, obriga-se o LOCATÁRIO por todas as demais, arcando com os respectivos custos,

incumbindo, desta forma, a ele manter o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação vidraças, portas de alumínio e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, passeio fronteiro ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-los a LOCADORA quando finda ou rescinda a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias, quer úteis ou voluptuárias.

Parágrafo Quarto - As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelo LOCATÁRIO, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, desde que autorizadas por escrito pela LOCADORA na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se a LOCADORA as rejeitar, caso em que o LOCATÁRIO obriga-se a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA - O imóvel, objeto da presente locação é destinado única e exclusivamente para uso RESIDENCIAL, não sendo permitida mudança de uso e destinação sob qualquer que seja o pretexto, sem o consentimento prévio por escrito da LOCADORA, que poderá recusar sem alegar razões para tal.

Parágrafo Único - O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito da LOCADORA sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA OITAVA - Além do previsto na cláusula quinta, os contratantes estabelecem uma multa de 3 (três) meses de alugueres vigorantes à época da infração e na qual incorrerá a parte que rescindir o contrato ou der causa a rescisão do contrato antes da data pactuada, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo Primeiro- Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte do LOCATÁRIO, poderá o LOCATÁRIO devolvê-lo, pagando a multa no caput desta cláusula, proporcionalmente ao período de meses restantes até a data final do presente contrato, nos termos do art. 4 da Lei 8.245/91.

Parágrafo Segundo - O pagamento da cláusula penal, não eximirá o LOCATÁRIO no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os alugueres eventualmente vencidos e demais encargos da locação, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

Parágrafo Terceiro - A parte infratora que incorrer na multa contratual, não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem dos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente.

CLÁUSULA NONA - Além das penalidades acima previstas, os contratantes também estabelecem uma multa geral equivalente a 2 (dois) meses de aluguel, especialmente para a parte que descumprir qualquer outra cláusula do presente contrato, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo Primeiro - A multa estabelecida neste caput não se aplicará para os casos previstos na CLÁUSULA QUINTA E OITAVA, caso em que incidirá a multa especificada pactuada.

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO, faculta, desde já, a LOCADORA, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisado o LOCATÁRIO com 5 (cinco) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro - Se por ocasião da vistoria for constatado qualquer irregularidade, a LOCADORA, notificará o LOCATÁRIO para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso o LOCATÁRIO deixe de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, a LOCADORA poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo o LOCATÁRIO reembolsá-lo do que foi comprovadamente gasto com material e mão de obra no prazo máximo de 05 (cinco) dias improrrogáveis, sob pena de ser considerada infração contratual e despesas efetivadas reconhecidas como: dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código do Processo Civil.

Parágrafo Segundo - Todos os estragos, ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que, a LOCADORA for obrigado a despende com eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula sétima, devendo ser liquidadas a parte pelo inquilino.

Parágrafo Terceiro - Salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pela LOCADORA, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo LOCATÁRIO.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Em correndo desapropriação do imóvel ora locado, ficarão as partes desobrigadas entre si de todas as cláusulas e condições do presente instrumento a partir do depósito judicial, ou do acordo feito pela LOCADORA com o poder expropriante.

Parágrafo Primeiro - Em caso de sinistro que torne o imóvel inabitável, ou imprestável para o uso aqui convencionado, ou que exija a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato imediatamente, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a entregar de pronto as chaves do mesmo, ficando, todavia, isento de qualquer multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa do LOCATÁRIO.

Parágrafo Segundo - Simples intimação do Poder Público não será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel locado e pedir rescisão do presente contrato, salvo

procedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento ou evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.

Parágrafo Terceiro – A LOCADORA não é responsável por: incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto circuito, provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel, pois sua manutenção é de total responsabilidade do LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto - Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, a LOCADORA fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituindo-se a presente cláusula sem autorização para que a LOCADORA possa imitir-se na posse definitiva.

Parágrafo Quinto - A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, não podendo legislação posterior ao início de vigência do presente contrato ser por ele atingida, conforme o determina a Constituição Federal no seu inciso XXXIV, do artigo 5º.

Parágrafo Sexto - As partes envolvidas neste contrato, neste ato autorizam, expressamente, que todas as intimações ou notificações, inclusive a citação judicial, sejam feitas pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da Lei nº 8.245/91, bem como demais previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo Sétimo - Os contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas

.

DA FIANÇA

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Presente a este ato o Sra. GILCIARA PAIXÃO GONÇALVES, inscrita no RG nº02279492261 SSP/SC e CPF nº 022.794.922-61, brasileira, solteira, professora, residente e domiciliando na Rua Prosperidade, Lote 11, Quadra A, Limeira Baixa, Brusque – SC, declara e assina o presente contrato na qualidade de FIADORA e principal pagador, solidariamente responsável com o LOCATARIO, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas, condições e obrigações acima previstas durante o prazo contratual, inclusive durante as eventuais prorrogações e até a entrega efetivas das chaves a LOCADORA nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91 e que se em virtude de qualquer lei ou acordo posterior o aluguel vier a ser majorado, a sua responsabilidade estender-se-á ao novo aluguel, encargos e obrigações, bem como declara ainda que respondem pela fiança seus herdeiros e sucessores.

Parágrafo Primeiro – o fiador do presente contrato não pode eximir-se das obrigações desse pacto, desistindo expressamente desde já aos benefícios de ordem e da divisão previsto no artigo 827 e 828 do Código Civil Brasileiro. Declara ainda, de pleno conhecimento do disposto no artigo 82 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e do art. 3 VII da Lei 8.009/90.

Parágrafo Segundo – em caso de renúncia da fiança fica obrigado o LOCATÁRIO no prazo de 30 dias, indicar um novo fiador que deverá ser previamente aprovado pela LOCADORA, sob pena de resolução do contrato, acrescido da multa contratual prevista pela cláusula oitava.

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Os contratantes elegem o foro de Laguna, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento. E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna/SC, 24 de abril de 2025.

CLAUDIA DE SOUZA GONÇALVES AUWAERTER
LOCADORA

Documento assinado digitalmente
 **ANDRE LUIGI SOARES DE SOUZA**
Data: 24/04/2025 16:20:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRE LUIGI SOARES SOUZA
LOCATÁRIO

Documento assinado digitalmente
 **GILCIARA PAIXAO GONCALVES**
Data: 24/04/2025 16:03:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GILCIARA PAIÃO GONÇALVES
FIADORA

TESTEMUNHA
CPF

TESTEMUNHA
CPF

Classificação / Modalidade Tarifária / Tipo de Fornecimento:

RESIDENCIAL - RESIDENCIAL - B1 Residencial - MONOFÁSICO

Iluminação pública: Laguna - 0800 677-3487

NOME: ANDRE LUIGI SOARES DE SOUZA

UNIDADE CONSUMIDORA

50830969

CPF/CNPJ: ***.872.782-**

ENDEREÇO: CEL FERNANDES MARTINS 401 APT0
203 - PROGRESSO - LAG

Cliente: 70268064

Etapa: 01

Grupo/Subgrupo Tensão: B/B1

CEP: 88790-000 CIDADE: LAGUNA SC

Reservado ao Fisco



NOTA FISCAL Nº 056196920 SERIE:001 DATA EMISSAO: 02/08/2025

Consulte Chave de Acesso em:

<https://sat.sef.sc.gov.br/nf3e/consulta>

Chave de Acesso:

4225.0808.3367.8300.0190.6600.1056.1969.2010.8918.0236

Protocolo de Autorização: 3.422.500.028.672.408 - 02/08/2025 às 21:21

Comunicado importante

Leitura Anterior	Leitura Atual	Dias	Origem da Leitura	Próxima Leitura
03/07/2025	01/08/2025	29	Custo Mínimo	02/09/2025

Bandeira Tarifária	Dias
Vermelha - Patamar 1 R\$ 0,04463	28
Vermelha - Patamar 2 R\$ 0,07877	1

Medidor	Grandeza	Postos Horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante	Perdas (%)	Total Apurado
3761440	Energia	Único	9.017	9.047	1,00000	0,00	30

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
PIS	20,26	0,31	0,06
COFINS	20,26	1,43	0,29
ICMS	23,02	12,00	2,76

Itens de Fatura	Unid.	Qtd.	Preço unit. c/ trib.(R\$)	Valor (R\$)	COFINS/ PIS (R\$)	Base Cál. ICMS (R\$)	Alíquota ICMS (%)	ICMS (R\$)	Tarifa unit. (R\$)
(0D) Consumo TE	KWH	30,000	0,349333	10,48	0,16	10,48	12,00	1,26	0,302240
(0E) Consumo TUSD	KWH	30,000	0,365000	10,95	0,17	10,95	12,00	1,31	0,315670
(2U) Band. Vermelha	KWH	30,000	0,053000	1,59	0,02	1,59	12,00	0,19	0,045807
SUBTOTAL				23,02					
(C0) COSIP Municipal		0,000	0,000000	7,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000000
SUBTOTAL				7,43					
TOTAL				30,45					

LEGENDA: (0D) Consumo TE | (0E) Consumo TUSD | (2U) Bandeira Vermelha | (C0) COSIP Municipal Laguna

Consumo Faturado	Dias Faturados
JUL/25	33 31
JUN/25	29 24

EM CASO DE PAGAMENTO EM ATRASO:
Multa de 2% + Correção Monetária pelo IPCA (pro rata die) + Juros de Mora 1% ao mês (pro rata die) a serem cobrados em fatura posterior

Mensagens:



Beneficiário: Celesc Distribuição SA - CNPJ 08336783/0001-90
Av. Itamarati, n 160 - Itacorubi - Florianópolis - SC CP: 88.034-900
Agência / Código Cedente: 0348-4/0136136-8

BRABESCO

237-2

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA

23790.3480090166.02491033013.613600711950000003045

Pagador: ANDRE LUIGI SOARES DE SOUZA

CPF/CNPJ: ***.872.782-**

Endereço: CEL FERNANDES MARTINS 401 APT0 203 - PROGRESSO

CEP:88790-000 Cidade: LAGUNA SC

Código para Cadastro em Débito Automático:

6000586395

Data Documento	Número Referência	Unidade Consumidora	Nosso Número	Referência	Vencimento	Total a Pagar (R\$)
02/08/2025	202508-056196920	0050830969	16602491338	08/2025	05/09/2025	30,45



PAGUE COM PIX



Mensagens:

Atendimento ao Consumidor

24h

(48) 99860-0067 WhatsApp da Celesc
0800 048 0196 Emergências
0800 048 0120 Informações e serviços comerciais
0800 048 3232 Ouvidoria
0800 646 4050 Deficientes auditivos
ANEEL 167
Dicas da Celesc

Baixe o nosso aplicativo gratuito para Android e iOS.

Ao buscar nosso atendimento presencial ou por telefone, tenha em mãos sua fatura e um documento de identificação (RG, CPF ou CNPJ).

Famílias inscritas no CADUNICO e que atendam aos critérios estabelecidos pela Lei 12.212/10 têm direito ao benefício da tarifa social. Saiba mais através do 0800 048 0120.

A Celesc disponibiliza o parcelamento de débitos com condições facilitadas. A solicitação pode ser feita em nosso site, por telefone ou nas lojas de atendimento.

INDICADORES DE CONTINUIDADE DO FORNECIMENTO DE ENERGIA

Período de referência da apuração:

DIC - Duração de Interrupção Individual (h):

FIC - Frequência de Interrupção Individual (h):

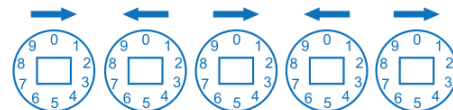
DMIC - Duração Máxima de Interrupção Individual (h):

EUSD Fio B - Valor Encargo Uso Sistema Distribuído (R\$):

DICRI - Duração da Interrupção Individual Dia Crítico (horas):

Registro de Leitura

Nos casos de pedido de desligamento, anote os números do visor ou a posição dos ponteiros (conforme o tipo de medidor da sua unidade consumidora) e busque um dos nossos canais de atendimento.



Data da Leitura: ____/____/____

Acompanhe nossas redes sociais

f @celescoficial

ig @celescoficial

tw @celescoficial

in CELESC - Centrais
Elétricas de Santa
Catarina



**AGORA TEMOS
WHATSAPP**

(48) 99860-0067

- ▶ 2ª via da fatura
- ▶ Pedido de religação
- ▶ Consulta de débitos
- ▶ Histórico de consumo
- ▶ Informações sobre serviços comerciais