Contrato de Locação Residencial

Partes:

KOEGLER Administradora de Bens LTDA, com sede na Av. Pref. José Juvenal Mafra, 3663, Meia Praia, Navegantes, SC, CEP 88.372-044, CNPJ 59.052.598/0001-05, aqui representada pelo seu Sócio Administrador, **Jean Carlo Koegler**, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF 828.432.369-91, RG 3.055.960, brasileiro, domiciliado na Rua: Dep. Nilton Kucker nº 443, Bairro São Domingos, Cidade de Navegantes no estado de Santa Catarina, CEP 88.370-519. Neste ato denominado LOCADOR.

Silvia do Socorro Lobo Rodrigues, inscrita no CPF 373.595.682-34, data de nascimento 17/08/1972, filha de Elizabeth Lobo Rodrigues e Raimundo Virgílio Rodrigues, natural de Belém, PA, brasileira. Neste ato denominado LOCATÁRIO.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Instrumento Particular de Locação Residencial, ficando desde já, pelas clausulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1 – OBJETO DE LOCAÇÃO

O presente contrato tem como OBJETO, o imóvel, Chalé nº 02, localizado na Av. Pref. José Juvenal Mafra, 5299, Meia Praia, Navegantes, SC, 88372-262.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel entregue na data de assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO possui as características contidas no auto vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

CLÁUSULA 2 – PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 30 meses, a iniciar-se no dia 01 (Um), de Setembro de 2025. Ao dia 28 (Vinte e Oito) de Fevereiro de 2028 data ao qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no PARAGRAFO QUARTO da CLAUSULA 4, efetivando-se com a entrega das chaves, não necessitando de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. Caso tenha interesse e prorrogar o contrato de forma automática não se faz necessário qualquer aviso, respeitando os termos da clausula 5 deste contrato.

CLÁUSULA 3 – VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel será pago da seguinte forma:

R$ 2.500,00 (Dois mil e Quinhentos Reais) que correspondem ao aluguel, água, luz, coleta de lixo, IPTU, internet e jardinagem. Valor fixo. **Água, Luz e Internet serão produtos fornecidos pelo LOCADOR**.

Como aluguel é mensal, o LOCATÁRIO pagará o mês cheio ou os dias proporcionais do mês de entrada e pagará no mês seguinte o valor total, cheio, acima descrito a ser efetuado diretamente ao LOCADOR devendo fazer, até o dia 10 (Dez) de cada mês, sob pena de multa, correções e despesas previstas nos PARAGRAFOS QUARTO E QUINTO desta CLAUSULA. Será emitido um boleto que quando pago já será válido como recibo.

Exemplo: O valor do aluguel de Janeiro pode ser pago até dia 10 de Janeiro, dia que vence o aluguel do mês de janeiro, pagando dia 10 do mês de janeiro não terá mais nada a pagar até dia 31 de janeiro, dia que finaliza o mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: RECIBO: O boleto emitido no começo do mês e enviado por Whatsapp, depois de pago servirá como recibo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REAJUSTE: o valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP, etc.), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO: COBRANÇA: Faculta ao LOCADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o aluguel, água, luz, coleta de lixo, IPTU e internet oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. OBS: Ressalta-se que o não cumprimento do pagamento do aluguel descrito nesse contrato poderá acarretar a inscrição do devedor aos órgãos de restrição ao crédito, tais como: SPC/SERASA e protesto em cartório.

PARAGRAFO QUARTO: DESPESAS E TRIBUTOS: As despesas diretamente ligadas à ao imóvel, tais como, água, luz, coleta de lixo, IPTU, internet, estão inclusas no valor do aluguel, todas são pagas pelo LOCADOR, todos os meses.

PARAGRAFO QUINTO: MULTA: O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estimulada no capítulo da CLAUSULA TRÊS, 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.

PARAGRAFO SEXTO: DO ATRASO NO PAGAMENTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsável, 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 no aluguel ou quaisquer outros tributos.

PARAGRAFO SÉTIMO: TOLERÂNCIA: O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel de até o dia 10 (Dez). Após o vencimento, ainda receberá o prazo final, no máximo até o dia 20 (Vinte) de cada mês. Caso não seja dia útil ficará abrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data. Caso não houver o pagamento até o dia 10 e ainda não ocorrer até o dia 20, no primeiro dia útil após o dia 20, será cortado o fornecimento de ÁGUA, LUZ e INTERNET do imóvel.

CLÁUSULA 4 – ULTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins Residencial, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

PARAGRAFO PRIMEIRO: DAS CONDIÇÕES DO IMOVEL: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto da vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RESCISÃO: Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito de indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no PARAGRAFO QUINTO da CLAUSULA TERCEIRA. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

PARÁGRAFO TERCEIRO: BENFEITORIAS E CONTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la modificar o imóvel de 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.

PARÁGRAFO QUARTO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO: O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais seja, pintado na cor contida no auto da vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo a deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas partes.

PARÁGRAFO QUINTO: Não poderá o LOCATÁRIO ter nenhum tipo de PET (Bicho de Estimação). Se o LOCATÁRIO receber visita que traga PET, é de inteira responsabilidade do

LOCATÁRIO arcar com alguma despesa que o próprio produzir. Por se tratar de vista o período precisa ser breve, no máximo 03 (Três) dias.

CLÁUSULA 5 – DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Ultrapassando o contrato a data prevista, sem aviso de uma das partes no prazo de 30 (Trinta) dias antes do final do contrato, mediante carta com aviso de recebimento ou comunicação por Whatsapp, o contrato é prorrogado por mais 30 meses automaticamente, mais antes o contrato é passado por uma revisão de valores no qual ambas as partes concordem ou será finalizado no prazo dos primeiros 30 meses. Poderá o LOCADOR, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o LOCATARIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

CLÁUSULA 6 – DIREITO DE PREFERÊNCIAE VISTORIA ESPORÁDICAS

Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATARIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: VISTORIAS: O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias do imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no capítulo desta cláusula permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoria do imóvel com possíveis pendências.

CLÁUSULA 7 – DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem por WhatsApp, para toda informação ficar registrada, tendo força legal perante qualquer ação judicial, Locador: 47 99987 7157 Locatário: 47 99901-7102. Havendo mudança do número de celular de qualquer parte, favor informar também por WhatsApp.

CLÁUSULA 8 – DOS ACIDENTES

Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista no PARAGRAFO

QUINTO da CLAÚSULA TERCEIRA, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

CLÁUSULA 9 – DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 01 (Um) aluguel vigente 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 CLAUSULA 10.

PARÁGRAFO ÚNICO: caso tenha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do termino da vigência do contrato mesmo pagará a título de multa o valor de 01 (Um) aluguel, vigentes a data da entrega das chaves, sem prejuízos dos dispostos nos PARAGRAFO QUINTO da CLAÚSULA TERCEIRA e PARAGRAFO QUARTO da CLAÚSULA 4.

CLÁUSULA 10 – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

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

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Navegantes SC, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo. E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente Instrumento Particular de Locação Residencial em 2 (Duas) vias de igual teor.

Navegantes, 01 de setembro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
JEAN CARLO KOEGLER
Data: 21/08/2025 18:11:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente
SILVIA DO SOCORRO LOBO RODRIGUES
Data: 21/08/2025 18:08:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____ _____

Locador Locatário