CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: DEJACIR WIGGERS, pessoa física, inscrita sob, CPF 015037349-00 RG: 2.828.443, brasileiro, casado proprietário, residente na Rua: Major Joatan n° 71.Bairro: Conta Dinheiro, CP 88520-070-Lages /SC

LOCATÁRIO (A): MARIANA DE MELLO, brasileira, solteira CPF: 108.220.479-00, residente na Avenida do Segundo Batalhão Rodoviário n°552. Bairro Conta Dinheiro em Lages – SC

FINALIDADE DE LOCAÇÃO: Exclusivamente Residencial.

OBJETO DA LOCAÇÃO: kitnete n°11 situado na Avenida do Segundo Batalhão Rodoviário n°552. Bairro Conta Dinheiro em Lages – SC

PRAZO DE LOCAÇÃO: 12 meses, iniciar-se no dia 01 de Março de 2026 e finaliza no dia 31 de Março de 2027, data em que o imóvel devera ser devolvido nas condições previstas na clausula 8, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R$: 750.00 (Setecentos e cinquenta Reais), para pagamento até o dia 5 (cinco) de cada mês (obs. Podendo ter reajuste).

O pagamento de, internet será de responsabilidade do locador assim como as despesas do condomínio (1/12 da conta de água, limpeza das áreas comuns do edifício, o IPTU também por contado locador. **Luz por conta do Locatário.**

CLÁLSULAS E CONDIÇÕES: Ás quais, locador, locatário e fiadores solitários expressamente se obrigam conforme o disposto nas paginas seguintes:

1- NATUREZA E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O LOCATÁRIO destina o imóvel locado para finalidade constante no o preâmbulo, sendo lhe vedada à utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada, caso não haja autorização expressa do locador.

2- DO PRAZO DA LOCAÇÃO:

2.1 –O prazo da locação e o constante no preâmbulo.Findo esse prazo o imóvel será devolvido ao locador, ou a ser representante credenciado, livre e desembaraço, dentro da estrita forma e condições especificadas neste instrumento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação extrajudicial na forma do artigo 46 da lei 8.245/91.

2.2- Permanecendo o locatário no imóvel depois de escoado o prazo para a desocupação voluntaria nos caso de denúncia condicionada, pagara ele o aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma de que se dispõe o artigo 575 do código civil brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mutuo acordo, nos termos do artigo 09, inciso I, da lei 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo;

2.3 –No desenvolvimento da prorrogação automática da locação, desejando o locatário dar por finda a locação, devera observar o disposto no artigo 06 a lei 8.245/91 avisando por escrito por escrito ao locador com antecedência mínima de 30 dias . á não observância do preceito legal pelo locatário , acarretara a obrigação de indenização por igual período .

3- DO ALUGUEL:

3.1- O aluguel mensal serà o estipulado no preâmbulo , que devera ser pago pontualmente até a data prevista , dentro do horário comercial bancário .

3.2 - O aluguel mensal devera ser pago diretamente para o locador ou deposito Bancário .

4- **DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

O LOCATÁRIO , nesta oportunidade , declara que utilizara o imovel para fim especificado e declarado no preâmbulo, bem como já são conhecedores dos fins e usos permitidos pela municipalidade .

5- **DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL** :

5.1 O LOCATÁRIO, neste ato , declara que recebeu o imovel em bom estado de concervaçao , comprometendo-se por ocasião da restituiçao a entregá-lo nas mesmas condiçoes ,promovendo os reparos que se fizerem necessários , constados por ocasião da vistoria de entrega , sob pena de tipificar infraçao contratual , punivel na forma adiante convencionada.
No momento da desocupação de imovel por parte do Locatário será cobrado uma taxa de limpeza e manuteção no valor de 50% no valor do aluguel.

6-DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (OU DE SEU REPRESENTANTE) :

Compete ao LOCADOR ou a seu representante , sob pena de tipificar infração contratual punivel na forma adiante convencionada .

a) entregar o imovel locado em estado de servir ao uso a que se destina .
b) garantir , durante a vigencia do contrato , o uso pacifico do imovel locado .
c) dar recibo discriminado as importancias pagas pelo LOCATÁRIO;
d) manter durante a locaçao a forma e o destino do imovel .

7- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

Compete ao LOCATÁRIO, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada:

A)- Servir-se do imóvel locado para ouso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina.

b)- PAGAR PONTUALMENTE O ALUGUEL NA FORMA CONVENCIONADA;

C)-Levar o conhecimento do LOCADOR e/ ou administradora do imóvel as turbações de terceiros, bem como vem ocorrendo infiltração de água ou umidade, do imóvel locado,para as providencias Cabíveis;

D)- NÃO CEDER, TRANSFERIR, EMPRESTAR, SUB-LOCAR, TOTAL OU PARCIALMENTE O IMÓVEL, A NÃO SER POR AUTORIZAÇÃO ESCRITA DO LOCADOR. Se, entretanto o LOCATÁRIO notificará LOCADOR da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item fica desde já ciente de que eventual silencio ou inércia, não traduzia consentimento *tácito;*

E) – manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificado arvores por a caso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

8- DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:

8.1- A parte que infringir o presente contrato, em qualquer dos seus termos, ficará sujeita ao pagamento em beneficio da outra, de multa contratual correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, tantas vezes quantas forem às infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual, e das de mais combinações previstas neste instrumento, inclusive aluguel em atraso, A SER COBRADA EM AÇÃO DE EXXECUÇÃO.

8.2 - Se, o LOCATÁRIO usando da faculdade que lhe confere o artigo 04 da lei 8.245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado no preâmbulo, pagará também ao LOCADOR, alem dos encargos já

estabelecidos, a multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, A SER COBRADAS EM AÇÃO DE EXECUÇÃO, na forma do artigo 571 do código civil Brasileiro.

9-DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1 –Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, desapropriação do imóvel, ficara rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao LOCATÁRIO ou retenção do imóvel;

9.2- As benfeitorias úteis e voluntarias realizadas pelo LOCATÁRIO no imóvel, como ou sem consentimento por escrito do LOCADOR, se incorporam ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção;

9.3- Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não impliquem em renuncia dos direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO com o procedentes para se furtar ao cumprimento do contrato de locação;

16- ANEXOS:

Faz parte deste contrato o regimento interno do residencial e vistoria previa do apartamento (obs.: o locador não se responsabiliza por eventuais roubos ou objetos do locatário).

17-FORO:

Para toda e qualquer gestão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Lages, renuncia do desde já a qualquer outro, por mais especial que seja O presente contrato depois delido pelas partes envolvidas, conferido, achado conforme e aceito vai assinado pelas mesmas, em 02(duas)vias de igual teor e forma.

Lages 01 de Março de 2026

Dejacir Wiggers.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHATESTEMUNHA