

Cláusula IV – Do valor do aluguel

Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar o valor inicial de **R\$ 1.900,00** (um mil e novecentos reais) mais IPTU parcelado em 12 X com valor inicial de R\$61,00 (sessenta e um reais), com vencimento no primeiro dia de cada mês que permanecerá no imóvel, e que deverá ser pago até o dia **08 (oito)** do mês de vencimento, pagamento via CARTEIRA.

Parágrafo Primeiro: O aluguel e encargos que não forem quitados dentro do prazo acima estipulados, além de constituir ao **LOCATÁRIO** em mora, sofrera o acréscimo de multa de 10% (dez por cento), para pagamento até dia 13 (treze) do mês de vencimento, após isso serão corrigidos monetariamente e com o acréscimo de juros de mora: passando a cobrança a ser feita por advogado amigável ou judicialmente, com a incidência de verbas de honorário de 20% (vinte por cento) sobre o valor total de débitos; e poderá resultar no imediato ajuizamento de ação e despejo. Fica estabelecido que a tolerância de cinco dias NÃO pressuponha a inexistência de débitos do mês anterior.

Cláusula V – Do reajuste

As partes acertam que caso o índice IGPM/FGV anual acumulado do ano seja inferior a 5%, o reajuste do locatício será realizado neste percentual de 5%.

Cláusula VI- Das despesas e tributos

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO**, após o recebimento das chaves do imóvel locado, se obriga a transferir para seu nome as faturas de consumo de luz, com **Unidade Consumidora nº8460876**, junto à cedente, dentro de um prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento das chaves, sob pena de caracterizar infração contratual, originando então ação de despejo.

Parágrafo Segundo: Fica determinado que o condomínio seja pago diretamente para a empresa que esteja administrando na data. Neste momento a administradora é a AUDITEC, aos cuidados do Sr. Moisés (49) 9-9936-4448.

OBS: Devido a falta de espaço na passagem dos cabos, ficou definido que: A operadora de INTERNET autorizada para este Edifício é somente uma: **ENTRENANET**. Sendo de inteira responsabilidade do locatário o contato com a mesma, sujeito a MULTA se escolher outra.

Cláusula VII – Da utilização do imóvel

A presente **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais. Fica proibido o **LOCATÁRIO** a sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa da **LOCADORA**, podendo ser constituído rescisão contratual antecipada.

Leonardo B. Amato

Cláusula VIII - Das condições do imóvel

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões 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.

Cláusula IX - Da prorrogação do contrato

Fim do prazo inicial ajustado na Cláusula III, ultrapassando a data prevista da rescisão, e o **LOCATÁRIO** permanecer no imóvel por mais 30 (trinta) dias, sem oposição da **LOCADORA**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, prorrogando-se também a fiança prestada. Neste caso poderá tanto a **LOCADORA** quanto o **LOCATÁRIO** solicitar/anunciar a devolução do imóvel, finalizando o presente contrato sem qualquer multa ou ônus, desde que notificado com 30 (trinta) dias de antecedência.

Cláusula X - Outras providências

Qualquer acidente que por aventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na **Cláusula XI**, todas as despesas pelos danos causados ao imóvel; devendo restituí-los no estado cujo encontrou e que sobre tudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

Cláusula XI - Da multa por infração

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, em benefício da outra parte, sendo a mesma considerada, para todos os fins de direito, líquida e certa, exigível e cobrável executivamente do **LOCATÁRIO**; sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, sempre que houver intervenção do advogado, onde será devido o pagamento desde já fixado em 20% (vinte por cento) do valor do débito, além de custas processuais.

Cláusula XII - Da rescisão contratual

Constituem casos de rescisão, de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas demais cláusulas e na Lei, os seguintes:

- a) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do **LOCATÁRIO** pela sua conservação.
- b) Impedir o **LOCATÁRIO** a visitação do imóvel posto à venda pela **LOCADORA** ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de data de horário, ou por terceiros, interessados na compra do mesmo, caso este esteja posto à venda, ou se recuse a concordar com horários razoáveis para as visitas.
- c) Não resolução de débitos ou outras adversidades dentro do prazo legal, contado da notificação realizada pela Administradora.

Leonardo B. Amorim



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO

Por este instrumento particular, às partes abaixo qualificadas tem entre si, justo e contratado, o presente Contrato de Locação Residencial por Prazo Determinado, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

Cláusula I – Das partes:

NINO EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 04.550.909/0001-74 e Inscrição Estadual nº 254.460.950, localizado na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, 179-N, Centro, sala 02, nesta cidade e Comarca de Chapecó/SC, neste ato devidamente representado, sob procuração legal, pela administradora **TIRZA GRANDO**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1.125.581 e inscrita no CPF sob nº 393.209.280-53, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**;

E de outro lado, **VITOR DE SOUZA AMARO**, brasileiro, solteiro, estudante de enfermagem na UDESC, telefone celular nº (48)9 8845-4652, inscrito no CPF sob nº 118.258.909-00, residente na cidade e comarca de Chapecó/SC, representado neste ato pelo pai, **LEONARDO BIELANOVIEZ AMARO**, brasileiro, casado, motorista da empresa Transol, telefone celular nº (48)9 8492-0310, inscrito no CPF sob o nº 003.388.329-71, residente na Rodovia Virgílio Várzea, Saco Grande, nº 854, na cidade e comarca de Florianópolis/SC, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

Cláusula II – Do objeto do contrato

O presente tem como objeto de locação apartamento 203, Ed. Olinda, sem vaga de garagem, localizado na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, 268-N, centro, sito nesta cidade e Comarca de Chapecó-SC.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela **LOCADORA** o **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no auto de vistoria em anexo, que desde já aceitam expressamente.

Cláusula III – Do prazo de locação

A presente locação terá o prazo de validade de 36 (trinta e seis) meses a iniciar-se no dia 16(dezesseis) de Março de 2026, e findar-se-á no dia 16(dezesseis) de Março de 2029. Data esta, que o imóvel deverá ser devolvido **nas mesmas condições em que se encontra no relatório de vistoria inicial**, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único: Poderá solicitar rescisão de contrato antecipada sem qualquer multa ou ônus para a parte solicitante, aquele que emitir aviso prévio com antecedência de 30 (trinta) dias após ultrapassar o período de 12 (doze) meses de contrato vigente.

Leonardo B. Amaro



Parágrafo Único: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, **sem qualquer prejuízo, ônus ou multa, por ambas as partes**, quando 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;

Cláusula XIII – Da fiança

O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, a pagar o título de fiança, a caução no valor de R\$1.900,00 (um mil e novecentos reais), equivalente a 1 mês de aluguel vigente. O pagamento será realizado em 3 (três) **PAGAMENTOS** nas datas e valores a seguir: R\$640,00 (seiscentos e quarenta reais) vencimento 16/03/2026, R\$630,00 (seiscentos e trinta reais) vencimento 10/04/2026 e R\$630,00 (seiscentos e trinta reais) com vencimento em 10/05/2026 considerada quitação do pagamento do caução. O contrato já é considerado o recibo.

Este valor será utilizado como parte do pagamento da pintura na desocupação do imóvel, caso o valor ultrapasse a caução será cobrado a parte a diferença.

Cláusula XIV – Do foro

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da colhida das assinaturas das partes, as quais elegem o foro da cidade e Comarca de Chapecó/SC para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de iguais teores, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Chapecó/SC, 11 de Março de 2026.

LOCADORA:

NINO
EMPREENDIMENTOS
LTDA:04550909000
174

Assinado de forma digital por
NINO EMPREENDIMENTOS
LTDA:04550909000174
Dados: 2026.03.10 17:23:30
+03'00'

NINO EMPREENDIMENTOS LTDA

LOCATÁRIO:


LEONARDO BIELANOVIEZ AMARO

TESTEMUNHAS:

Documento assinado digitalmente



VITOR DE SOUZA AMARO
Data: 10/03/2026 18:35:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Testemunha: **VITOR DE SOUZA AMARO**
CPF: 118.258.909-00

Testemunha II
CPF: