

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Por este instrumento particular as partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, ajustam entre si este **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas.

PREÂMBULO

LOCADOR: Jairo Padaratz, brasileiro, casado, agrimensor, nascido em 10/06/1985, portador do RG nº 4233112 e inscrito no CPF sob o nº 047.378.049-67, residente e domiciliado na localidade de Rio Rafael s/n, Ibirama, Santa Catarina.

LOCATÁRIO: Emanuelle Marques Almeida, brasileira, solteira, estudante, nascida em 17/01/2008, portadora do RG nº 26.808.095-9 e inscrita no CPF sob o nº 206.087.747-40, residente e domiciliada na Rua Dr. Getúlio Vargas, nº 947, Centro, Ibirama, Santa Catarina.

FIADOR: Rodolfo Emanuel de Oliveira Almeida, brasileiro, casado, mecânico industrial, nascido em 11/01/1976, portador do RG nº 108921792 e inscrito no CPF sob o nº 072.689.097-99, residente e domiciliado na Rua Manuel Beckman, nº 86, bairro Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto do Contrato:

A presente locação tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na **Rua 7 de Setembro, nº 87, com 01 (uma) vaga de garagem nº 02, 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, sala e cozinha e espaço para lavagem conjugado, Bairro Bela Vista, na cidade de Ibirama - Estado de Santa Catarina, livre de ônus ou quaisquer dívidas.**

Parágrafo Primeiro: A presente locação é de natureza residencial, e tem por única e exclusiva destinação a moradia dos LOCATÁRIOS, restando proibido, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo Segundo: O imóvel é entregue na data de **01 de março de 2026**, pelo LOCADOR aos LOCATÁRIOS, tendo as características contidas na Cláusula Oitava, o qual as partes aceitam expressamente, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios em pleno funcionamento.

Parágrafo Terceiro: Caso o imóvel seja usado de forma diversa da locação residencial, restará facultar ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do LOCADOR de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – Prazo de Locação:

A presente locação terá o lapso temporal de validade de **12 (doze) meses**, a iniciar-se no dia **01/03/2026** e findar-se no dia **28/02/2027**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que recebeu, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA - Valor do Aluguel:

O valor do aluguel será de **R\$1.750,00** (Hum mil setecentos e cinquenta reais), que será pago pontualmente até o **dia 15 de cada mês**, iniciando o primeiro pagamento no ato da entrega das chaves, sendo os próximos vencimentos, pagos sempre até o dia 15 de cada mês, o pagamento será efetuado com depósito bancário, em nome de **Jairo Padaratz, banco 001, Banco do Brasil, agência 0696-3, conta corrente nº 11461-8, Chave PIX/CPF 04737804967** ou em espécie diretamente ao LOCADOR, o comprovante de depósito servirá como recibo de pagamento e ou recibo.

Parágrafo Primeiro: Será de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, o pagamento das despesas com energia elétrica e água fornecidos pela concessionária, a qual a mesma será transferida em nome dos LOCATÁRIOS. É fornecido pelo LOCADOR o serviço de internet, via WIFI através da rede com nome de “apartamento 2”.

Nº da Unidade Consumidora de Energia: _____. (Celesc).

Nº da Unidade Consumidora de Água: 2152147-6. (Casan).

CLÁUSULA QUARTA – Finalizado o prazo dos 12 (doze) meses, findo a data base do presente contrato, o mesmo poderá ser renovado, mediante pedido formal por parte dos LOCATÁRIOS, informando o seu interesse pela renovação, sendo que o LOCADOR tem o direito de aceitar ou não a renovação do mesmo.

O **reajuste** do aluguel será pelo índice do IGPM, mediante negociação prévia entre as partes. Caso não haja consenso, fica o mesmo rescindido.

CLÁUSULA QUINTA – Cobrança:

Faculta ao LOCADOR ou seu procurador, cobrar dos LOCATÁRIOS os aluguéis, tributos e despesas vencidas, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Os cheques utilizados em pagamento, se não compensado até o dia do vencimento do aluguel, ocasionará mora dos LOCATÁRIOS, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula Sétima.

CLÁUSULA SEXTA – Despesas e Tributos:

É de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Caso tenha desordem, depredação, ou por qualquer delito cometido pelos LOCATÁRIOS, os mesmos deverão fazer esses pagamentos nas épocas próprias e pontuais, junto às repartições ou empresas arrecadoras, ainda que estejam lançados em nome do LOCADOR,

Sendo, que, a inadimplência gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

Parágrafo Segundo: Os encargos que porventura sejam quitados pelo LOCADOR, não implicarão em novação, sendo que os respectivos valores deverão ser reembolsados pelos LOCATÁRIOS juntamente com o primeiro aluguel subsequente ao pagamento dos encargos.

Parágrafo Terceiro: O não pagamento dos encargos locatícios ou não reembolso dos valores quitados pelo LOCADOR, terão o mesmo tratamento devido ao atraso de pagamento dos aluguéis, acarretando, inclusive, a aplicação das penalidades cabíveis, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais oportunas.

CLÁUSULA SÉTIMA – Da multa por atraso no pagamento:

Os LOCATÁRIOS, não vindo a efetuar os pagamentos dos aluguéis até a data estipulada na Cláusula Terceira, importarão na correção monetária do débito, mais multa de 5% (cinco) por cento, e juros moratórios de 2% (dois) por cento ao mês, tudo sobre o valor corrigido. O atraso no pagamento por período igual ou superior a 2 (dois) meses, ou o descumprimento de qualquer cláusula deste instrumento, sujeitará a LOCATÁRIA à rescisão contratual e consequente despejo ou desocupação do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

CLÁUSULA OITAVA: Das condições do imóvel:

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições de vistoria de quando receber as chaves, (a vistoria será feita com fotos e repassadas por meio eletrônico e ou por WhatsApp), 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 e em perfeito estado de conservação, devendo os LOCATÁRIOS, mantê-los desta forma. Possui ainda no imóvel ora mencionado:

Cozinha: Uma cozinha com cuba e com tampo de mármore, junto com o balcão para fogão.

Banheiro Social: Cuba de mármore com torneira (DACOL), prateleira de mármore, vaso sanitário com tampo (marca ROCA/INCEPA Assento PP Soft Close) e box do chuveiro, todos os registros da marca DACOL.

Elétrica: Todos os ambientes estão instalados com luzes de led (teto) interruptores e tomadas (20 A) e corrente de 220 volts.

CLÁUSULA NONA - Das benfeitorias:

Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste contrato, deverá, de imediato, ser primeiramente submetida a autorização expressa do LOCADOR, sendo que a AUTORIZAÇÃO deverá ser encaminhada ao mesmo, vindo a ser feita benfeitoria sem o consentimento do LOCADOR, faculta ao mesmo aceitá-la ou não, restando aos LOCATÁRIOS em caso o LOCADOR não aceitar, deverão modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, quando autorizadas pelo LOCADOR, não assistindo aos LOCATÁRIOS o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da devolução do imóvel findo o prazo de locação:

Os LOCATÁRIOS restituirão o imóvel locado nas mesmas condições as quais o receberão, quais sejam pintados com tinta Suvinil na cor que se encontra o imóvel, teto (branco neve semibrilho) e paredes (crômio, semibrilho), na data da entrega das chaves, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da renovação do presente contrato:

Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo intenção de renovar por qualquer das partes, o mesmo cessará de pleno, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, podendo ser prorrogado mediante assinatura de aditivo contratual ou novo contrato de locação, a critério do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro: Em havendo a necessidade de Aditivo Contratual, compromete-se desde logo os LOCATÁRIOS a assinar o respectivo termo, sob pena de tipificar infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Das vistorias:

O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a ser combinados podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido os LOCATÁRIOS a realizarem o conserto, no prazo de 10 (dez) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Do direito de Alienação:

O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

Os LOCATÁRIOS não poderão restituir o referido imóvel antes do término da locação, e caso o faça, somente o poderão mediante o pagamento da multa contratual, previsto no parágrafo único da Cláusula Décima Sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Dos Atos de Informação entre os Contratantes:

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito, ou na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores ou responsáveis para tal fim.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Da multa por infração contratual:

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes 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 Cláusula Décima Sétima.

Parágrafo Único: Caso venha os LOCATÁRIOS a devolver o imóvel antes do prazo estabelecido no mesmo, pagará a título de multa, o valor de 03 (três) alugueis vigentes a data da entrega das chaves, sem prejuízo das demais sanções previstas no presente contrato. A referida multa será aplicada de forma proporcional ao tempo de contrato já cumprido e ao tempo restante para o término previsto. Em qualquer caso de rescisão, deverá haver aviso prévio formal de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Da Rescisão Contratual:

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

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa dos LOCATÁRIOS.
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Das 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 Ibirama (SC), para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

E, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, juntamente com 1 fiador.

Ibirama/SC, 26 de fevereiro de 2026.

JAIRO

PADARATZ:0473780
4967

Assinado de forma digital por
JAIRO PADARATZ:04737804967
Dados: 2026.02.26 12:17:27
-03'00'

LOCADOR: Jairo Padaratz
CPF: 047.378.049-67

Documento assinado digitalmente
 **EMANUELLE MARQUES ALMEIDA**
Data: 26/02/2026 12:14:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIA: Emanuelle Marques Almeida
CPF: 206.087.747-40

Documento assinado digitalmente
 **RODOLFO EMANOEL DE OLIVEIRA ALMEIDA**
Data: 26/02/2026 12:11:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FIADOR: Rodolfo Emanuel de Oliveira Almeida
CPF: 072.689.097-99