CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADORA: Cristiane Amandio dos Santos, brasileira, empresária, portador da cédula de identidade R.G. nº: 54.501.628-9 SSP/SP e CPF: 035.781.479-74

LOCATÁRIA: Maria Julia Carvalho Gonçalves Dias, solteira, estudante, brasileira, portadora de identidade RG: 52.488.301-4 SSP/SP e CPF: 348.811.458-94, contato: (19) 99768-3744.

FIADORA: Maria Tereza de Carvalho Pereira, solteira, estudante, brasileira, portadora da identidade RG: 443.722.547 SSP/SP e CPF: 485.206.428-88.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato de locação é o imóvel residencial no Edifício Amandio, apartamento **203** situado à Rua Jorge Lacerda, 106, Bairro Progresso, CEP.: 88.790-000, Laguna, Santa Catarina.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de **12 meses (doze meses)**, iniciando-se em **01/02/2026 (dia Hum de fevereiro de dois mil e vinte e seis)** com término em **31/01/2027 (trinta e hum de janeiro de dois mil e vinte e sete)**, independentemente e aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial,ao término do contrato, fica a locação prorrogada pelo mesmo período inicial, continuando em vigor todas as cláusulas do contrato incluindo as garantias locatícias até a definitiva devolução do imóvel desocupado de pessoas e coisas. Caso não haja interesse na prorrogação contratual, o locatário deverá comunicar por escrito com 30 dias de antecedência do termino contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal, deverá ser pago até o **dia 10 (dez)** do mês corrente, no local indicado pelo LOCADOR, é de **R$ 1.230,00 (hum mil e duzentos e trinta reais)** mensais, reajustados anualmente, de conformidade com a variação do IPCA, apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro Índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior. Mais o pagamento do condomínio no valor de **R$ 270,00 (duzentos setenta reais)**, ajustado anualmente no mês de fevereiro, conforme insumos que o compõe. O valor do IPTU referente ao ano de 2025 era de **R$ 63,00 (sessenta e três reais).** Será utilizado, para pagamento mensal, o valor do IPTU do ano vigente, que poderá sofrer alterações nos anos posteriores.

PARAGRAFO 1: No caso de rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes contratantes, a parte culpada pagará à outra, multa a ser calculada sobre o restante do prazo contratual não cumprido, tomando-se por base para o calculo o equivalente ao valor de 03 (três) alugueis vigentes à época [Arts. 4º Lei 8245/91 e 571 do NCC.], sem prejuízo da composição de perdas e danos que em juízo [se necessária ação judicial] forem apurados, e quaisquer outros cabíveis e aplicáveis à espécie. A desapropriação, dação, permuta, doação, venda e etc., do imóvel não se enquadra emrescisão ou quebra de contrato, inexistindo multa a ser paga por parte da Locadora

PARAGRAFO 2: Havendo atraso no pagamento das obrigações contratuais por mais de 5 dias, a cobrança poderá ser enviada ao Cartório de Protestos

CLÁUSULA QUARTA: O LOCATÁRIO será responsável por todos os tributos incidentes sobre o imóvel bem como despesas ordinárias de condomínio, IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, arcando também com as despesas provenientes de sua utilização seja elas, ligação e consumo de energia elétrica e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, garantindo o seu valor de mercado.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 1% (um por cento) do montante devido.

CLÁUSULA SEXTA: Fica ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, moveis e eletrodomésticos nele existentes, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do mesmo. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel, moveis e eletrodomésticos em perfeitas condições de limpeza, conservação, devolvendo com pintura nova, como assim o recebeu, quando finda ou rescindida esta avença. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

PARÁGRAFO 1: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel, moveis e eletrodomésticos em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento, caso tenha alguma observação comunique imediatamente o LOCADOR.

PARAGRAFO 2: Os eletrodomésticos, fogão, chuveiro, moveis, janelas, portas, trincos e fechaduras serão de responsabilidade de manutenção do LOCADOR nos primeiros 60 dias, vencendo esse prazo a manutenção será de responsabilidade do LOCATÁRIO, ficando esse responsável pela manutenção corretiva e preventiva caso ache necessário.

PARÁGRAFO 3: O LOCATÁRIO fica ciente que:
1 - Os animais existentes no condomínio serão tolerados, desde que não perturbem os demais moradores, sejam vacinados, não sujem áreas comuns e que permaneçam sob estrita vigilância;
2 - É proibida a permanência de animais nas áreas comuns;
3 – Os animais devem circular até o portão sempre com guia e coleira;
4 – O barulho incessante de animais em unidade condominial poderá ensejar em notificação e posterior multa;
5 – Os animais, mesmo dentro das unidades condominiais, não devem exalar odor que incomode os demais moradores.

PARÁGRAFO 4: Fica expressamente autorizado ao LOCATÁRIO manter animais de estimação no imóvel, desde que respeitadas as normas de convivência, higiene e sossego, bem como a legislação vigente.
Na hipótese de manutenção de animais, especialmente gatos ou outros que possam acessar janelas, sacadas ou áreas elevadas, o LOCATÁRIO obriga-se a instalar, às suas expensas, redes de proteção, na cora PRETA, adequadas e certificadas em todas as janelas, sacadas e vãos que ofereçam risco à integridade do animal, de terceiros ou do próprio imóvel, antes da permanência do animal no local.
As redes deverão ser mantidas em perfeito estado de conservação durante toda a vigência da locação, podendo o LOCADOR exigir sua substituição em caso de desgaste ou risco. Ao término do contrato, as redes deverão ser retiradas, com a restituição do imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural, ou, negociada a permanência das mesmas com o proprietário.

CLÁUSULA SÉTIMA: O LOCATÁRIO declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso residencial.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO, obriga por si e sua família, a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
PARAGRAFO UNICO: A Sublocação poderá ser efetuada pelo LOCADOR, desde que haja pleno consentimento do LOCATÁRIO, mediante autorização por escrito, o LOCATÁRIO será reembolsado com o valor de 50% (cinquenta por cento) liquido apurado na sublocação exceto no carnaval, será reembolsado com 30% (trinta por cento) liquido na sublocação, caso o imóvel venha a ser alugado. Este paragrafo não isenta o pagamento do aluguel no mês da sublocação.

CLÁUSULA NONA: Em caso de sinistro parcial ou total do prédio, que impossibilite a habitação o imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá

suspensa a sua vigência e reduzida a renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, e sendo após a reconstrução devolvido o LOCATÁRIO pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução. Caso o sinistro ocorra na unidade objeto deste contrato e comprovadamente provocado pelo LOCATARIO, este arcará com os custos de reforma da unidade habitacional.

CLÁUSULA DÉCIMA: Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Falecendo o FIADOR, o LOCATÁRIO, em 30 (trinta) dias, dar substituto idôneo que possa garantir o valor locativo e encargos do referido imóvel, ou prestar seguro fiança de empresa idônea.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: No caso de alienação do imóvel, obriga-se o LOCADOR, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, o LOCADOR deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O FIADOR e principal pagador do LOCATÁRIO, responde solidariamente por todos os pagamentos descritos neste contrato bem como, não só até o final de seu prazo, como mesmo depois, até a efetiva entrega das chaves ao LOCADOR e termo de vistoria do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: É facultado ao LOCADOR vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro (comarca) da Cidade de Laguna - SC, para a propositura de qualquer ação.
E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Laguna, 03 de fevereiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
MARIA JULIA CARVALHO GONCALVES DIAS
Data: 02/04/2026 23:15:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Maria Julia Carvalho Gonçalves Dias
LOCATÁRIA

Cristiane Amandio dos Santos
LOCADORA

Documento assinado digitalmente
gov.br
MARIA TEREZA DE CARVALHO PEREIRA
Data: 02/04/2026 21:14:28-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Maria Tereza de Carvalho Pereira
FIADORA

Documento assinado digitalmente
gov.br
LETICIA DA SILVA MARCELINO
Data: 02/04/2026 22:30:23-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

TESTEMUNHA 01

TESTEMUNHA 02