

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente os abaixo assinados, de um lado na qualidade de:

LOCADOR: KELLY SOUZA DA SILVA, brasileira, casada, portadora do RG 388033, inscrita no CPF nº 030.431.899-06, residente e domiciliada à Rua: José Calazans, 1030, Mar Grosso, cidade de Laguna, SC e de outro na qualidade de:

LOCATÁRIA: CECILIA ROCHA AMARO, brasileira, solteira, autônoma, portadora do RG nº 53.969.217-7, inscrita no CPF nº 249.233.408-27, residente e domiciliada a Av. Miguel Estefno 2254, casa 5 – São Paulo/SP e de outro na qualidade de:

FIADOR: NADIA APARECIDA ROCHA SILVA, brasileira, solteira, MEI, portadora do RG nº 26.750.594-2, inscrita no CPF sob o nº 249.233.408-27, residente e domiciliada na Av. Miguel Estefno 2254, casa 5 – São Paulo/SP, tem justo e contratado o que se segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

Um apartamento residencial no segundo andar, no Residencial Kelly, contendo 3 dormitórios sendo 1 suite, 1 banheiro, sala, cozinha, 2 varandas, 1 vaga de garagem, localizado à Rua José Calazans, 1030, Mar Grosso, Laguna–SC, de propriedade do locador, nas condições seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA

Do Prazo

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a iniciar em 17/11/2025 e a terminar em 17/11/2026, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O presente contrato só poderá ser rescindido quando completar 12 (doze) meses, não podendo ser rescindido fora desta data, salvo, por iniciativa do locatário, pagando-se a multa prevista na Cláusula VIII deste contrato, proporcional ao período de cumprimento do contrato (art. 4º, Lei 8.245/91), bem como na hipótese do art.4º, parágrafo único da Lei 8.245/91.

Parágrafo primeiro - O Locatário vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo no estado de conservação, limpeza, habitabilidade e funcionamento constantes do documento de vistoria. O Locatário deverá comunicar por escrito ao Locador com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de

entregar o imóvel, sendo que esta vistoria deverá ser efetivada pelas partes no ato da entrega das chaves do mesmo.

Parágrafo segundo – fica estabelecido que findo o presente contrato o Locatário deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Valor Locativo

O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) que o LOCATÁRIO se compromete a pagar pontualmente até o dia 17 (dezesete) de cada mês, antecipadamente, diretamente ao **LOCADOR**, ou depositar em conta bancária na qual o **LOCADOR** indicar, com uma tolerância de 05 (cinco) dias após o seu respectivo vencimento sem o acréscimo de juros ao aluguel. Após o período da tolerância haverá mora, à razão de 0,33% ao dia e mais 2 (dois) % de multa ao mês.

Parágrafo primeiro – O corretor Rodrigo Silveira dos Santos descontará o valor de R\$ 200,00 (Duzentos Reais) na forma de honorários de administração do contrato do aluguel.

CLÁUSULA QUARTA

Do Reajuste

Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de **12 (doze)** meses, com base na variação acumulada no período pelo **INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, a ser divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Na falta ou impedimento de sua utilização substituir-se-á pelo **IGP (Índice Geral de Preços), Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M)**, ou por outro Índice que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, levando-se em conta os preços de mercado.

CLÁUSULA QUINTA

Do Pagamento dos Alugueres e Demais Encargos

O não pagamento dos alugueres e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do Locatário, incorrendo o mesmo na multa de 2% (dois por cento) sobre o débito em atraso, correção monetária e juros de

mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, estes ainda que "*pro-rata*", sem prejuízo de outras medidas que o Locador desejar tomar contra o Locatário.

Parágrafo primeiro – eventual demora do Locador em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para o Locatário invocar novação de prazo ou condições, razões essas que o Locatário desiste expressamente de alegar.

Parágrafo segundo - O inadimplemento do locatário, deixando de solver, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, conseqüentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo e obrigando a devolução imediata do imóvel, sob pena de reintegração liminar, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

Parágrafo terceiro – fica estabelecido entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação da última não estabelece a presunção de estarem solvidas as anteriores, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade do Locatário, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

CLÁUSULA SEXTA

Dos Encargos e Obrigações do Locatário

Correrão por conta do Locatário, a partir do início da presente locação a conta de Luz ,Internet e água que será acordado um valor com a proprietária por conta do rateio entre os moradores, as faturas não deverão ser transferida para o nome do Locatário, sendo repassados os valores de luz e água todo mes ao inquilino, correndo por conta do inquilino, quaisquer multas, majorações ou acréscimos que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem, desde que por culpa exclusiva deste último, ficando o Locador com o direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetivados diretamente pelo Locatário.

Parágrafo primeiro – O Locatário obriga-se a entregar ao Locador mensalmente, no mesmo dia determinado para o pagamento dos alugueres, todos os comprovantes de quitação da despesa acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em geral que vierem a ser enviados em nome do Locador para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

Parágrafo segundo – O Locatário obriga-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em

geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

Parágrafo terceiro – excetuadas as obras que digam respeito à segurança do imóvel locado, bem como às estruturais (hidráulicas, elétricas e similares), obriga-se o Locatário por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a ele manter o imóvel nas condições constantes do documento de vistoria, com os reparos necessários pelos defeitos a que der causa (art. 23, V, Lei 8.245/91) nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação vidraças, virtual, portas de aço e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, passeio fronteiro ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado no estado de funcionamento constante do documento de vistoria para, assim, restituí-los ao Locador quando finda ou rescindida a locação.

Parágrafo quarto - Conforme artigos 35 e 36 da Lei 8.245/91, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. (arts. 35 e 36 da Lei 8.245/91).

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Destinação do Imóvel

O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para uso residencial pelo Locatário, não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito do Locador.

Parágrafo primeiro - O Locatário não poderá ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito do Locador, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA

Parágrafo primeiro – o pagamento da multa contratual não eximirá o Locatário no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os alugueres e demais encargos da locação vencidos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

Parágrafo segundo – a parte infratora que incorrer na multa contratual não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem dos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente

Parágrafo terceiro – Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrado através da ação judicial competente, ficando a cargo da parte inadimplente, além do principal, as despesas judiciais e extrajudiciais e os honorários advocatícios que, desde já, ficam estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Caso a pendência seja liquidada amigavelmente no escritório do advogado indicado pela imobiliária, independentemente de qualquer procedimento judicial, além das despesas eventualmente realizadas, a parte devedora pagará honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do total do débito.

Parágrafo quarto – Em caso de venda do imóvel, desde que a locatária desista do seu direito de preferência, deverá concluir o prazo estipulado no presente contrato.

CLÁUSULA NONA

Das Disposições Gerais

Parágrafo primeiro - O Locatário faculta, desde já, ao Locador, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisado o Locatário com 05 (cinco) dias de antecedência.

Parágrafo segundo – se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade, o Locador notificará o Locatário para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso o Locatário deixe de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o Locador poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo ao Locatário reembolsá-lo do que foi comprovadamente gasto com material e mão de obra no prazo máximo de 05 (cinco) dias improrrogáveis, sob pena de ser considerada infração contratual e as despesas efetivadas reconhecidas como dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código de Processo Civil.

Parágrafo terceiro – todos os estragos ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que o Locador for obrigado a despendar com eventuais modificações feitas no imóvel pelo Locatário, não ficam compreendidas na multa estabelecida na cláusula oitava, devendo ser liquidadas a parte pelo inquilino.

Parágrafo quarto – salvo disposição em contrário por escrito, o recebimento das chaves do imóvel pelo Locador, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo Locatário, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo Locatário.

Parágrafo quinto – em caso de venda do imóvel ora locado, o Locatário terá preferência sobre os demais concorrentes, preço por preço, obrigando-se a permitir que terceiros interessados na aquisição do referido imóvel o visitem em dia e hora previamente combinados entre os contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA

Outras Avenças

Parágrafo primeiro - Em ocorrendo desapropriação do imóvel ora locado, ficarão as partes desobrigadas entre si de todas as cláusulas e condições do presente instrumento a partir do depósito judicial, ou do acordo feito pelo Locador com o poder expropriante.

Parágrafo segundo - Em caso de sinistro que torne o imóvel inabitável, ou imprestável para o uso aqui convencionado, ou que exija a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato imediatamente, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, obrigando-se o Locatário a entregar de pronto as chaves do mesmo, ficando, todavia, isento de qualquer multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa ou dolo do Locatário.

Parágrafo terceiro - Simples intimação do Poder Público não será motivo para o Locatário abandonar o imóvel locado e pedir rescisão do presente contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento, ou a evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.

Parágrafo quarto - O Locatário não é responsável por incêndio no imóvel locado que tenha origem em curto-circuito provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel às quais não tenha dado causa (art. 23, V, Lei 8.245/91).

Parágrafo quinto - Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, o LOCADOR fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituído se a presente cláusula sem autorização para que o LOCADOR possa imitir-se na posse definitiva.

Parágrafo sexto - A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, não podendo legislação posterior ao início de vigência do presente contrato ser por ele atingida, conforme o determina a Constituição Federal no seu inciso XXXIV, do artigo 5º.

Parágrafo sétimo - As partes envolvidas neste contrato, neste ato autorizam, expressamente, que todas as intimações ou notificações, inclusive a citação judicial, sejam feitas pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da lei nº 8.245/91, bem como as demais previstas no Código de Processo Civil.

Os ora contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

Os contratantes elegem o foro de Laguna, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento, arcando a parte vencida com as custas e demais despesas, além dos honorários advocatícios da parte vencedora que, desde já, ficam fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes, fiador e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

- Laguna, 15 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **KELLY SOUZA DA SILVA**
Data: 14/11/2025 12:35:14-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KELLY SOUZA DA SILVA
(Locador)

Documento assinado digitalmente
 **CECILIA ROCHA AMARO**
Data: 13/11/2025 23:01:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CECILIA ROCHA AMARO
(Locatária)

Documento assinado digitalmente
 **NADIA APARECIDA ROCHA SILVA**
Data: 12/11/2025 18:36:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NADIA APARECIDA ROCHA SILVA
(Fiador)

