

 CONQUISTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS

LOCADOR: JOSÉ OLIVEIRA MATIAS, brasileiro, aposentado, inscrito no CPF sob o nº. 572.254.190-72 e RG sob o nº. 030.80.76942, e-mail: j4742475@gmail.com, casado com **IARA DOS SANTOS MATIAS**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 545.712.860-15, com endereço na rua Ipê Verde, nº69, apto 08, Canto Grande, Bombinhas-SC.

LOCATÁRIO: LUIZ DESMARETS, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº. 052.914.882-04 casado com **ILZA AMELIA BALBY DESMARETS**, brasileira, corretora de imóveis, inscrita no CPF sob o nº. 516.988.542-34, ambos residentes e domiciliados após a assinatura do contrato na rua Foca, nº26, José Amândio, Bombinhas -SC.

As partes contratantes, após terem tido conhecimento prévio do texto deste instrumento e entendido o seu sentido e alcance, têm justa e acordado a presente locação, sendo certo que este negócio jurídico se regulará pelas cláusulas a seguir, mutuamente aceitas e outorgadas, que reciprocamente fazem a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO E FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR** aluga ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua titularidade, com as seguintes especificações:

Casa térrea de 03 dormitórios localizada na rua Foca nº.
26 José Amândio, CEP: 88215-000, Bombinhas - SC.

Parágrafo primeiro: A referida locação é realizada, exclusivamente, para uso **residencial**, sendo vedado ao **LOCATÁRIO** mudar-lhe o destino.

Parágrafo segundo: 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**.

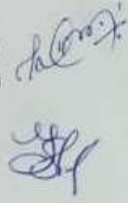
CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO DA LOCAÇÃO

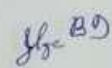
O presente contrato é celebrado pelo prazo de 01 e 18 dias ano, **iniciando em 26/05/2025 e finalizando em 26/05/2026** independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renovável pelo período de um ano automaticamente, se nenhuma das partes se manifestar.

Parágrafo primeiro: Ao **LOCATÁRIO**, exclusivamente, é facultado rescindir o presente contrato antes do término do seu prazo de vigência, circunstância

E-mail: conquista_emp_contato@gmail.com
Telefone (47) 99979-0023
Av. Baleia Jubarte nº. 37, sala 01,
José Amândio, Bombinhas- SC







em que pagará ao **LOCADOR** multa compensatória de 3 aluguéis, vigentes à época da rescisão, calculada proporcionalmente ao tempo que faltar para completar o prazo contratado, conforme disposição do art. 4º, caput, da Lei n. 8.245/91, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações contratuais.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTE

O valor do aluguel para o imóvel ora locado será de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**.

Caução: fica estipulado o valor de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, a título de **caução, pagos na assinatura do presente contrato**.

Ao término do contrato, caso o imóvel seja devolvido nas mesmas condições em que foi entregue, e todas as obrigações estejam quitadas, como aluguéis, contas e encargos, a caução será devolvida ao **LOCATÁRIO**.

O primeiro aluguel será pago ao final de 30 dias, sendo o primeiro vencimento em 26/06/25.

A data para efetuar o pagamento será todo dia 26 de cada mês, em moeda corrente, diretamente ao **ADMINISTRADOR**, devendo fazê-lo em horário comercial.

Parágrafo primeiro: Em caso de mora do **LOCATÁRIO** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de correção monetária calculada pelo mesmo índice previsto nesta cláusula, juros de mora de 1% ao mês "pro rata die", multa penal moratória de 10% (dez por cento) sobre o total do débito vencido, pagável juntamente com o principal.

Parágrafo segundo: No caso de pagamento com cheques, a quitação dar-se-á somente com a compensação dos mesmos, sendo que a falta de pagamento da respectiva cártula pela instituição financeira correspondente representará inadimplência do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo terceiro: No caso de inadimplência, fica pactuado entre as partes que todas as despesas cartoriais, bancárias, postais, notificações, fotocópias e outras ocasionais por envio de documentação ou contato telefônico de interesse contratual, desde que comprovadas, serão levadas a débito junto com o aluguel mensal.

Parágrafo quarto: Concorde o **LOCATÁRIO**, que poderá ser inscrito no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e SERASA, desde que notificado extrajudicialmente por e-mail, a partir do vencimento de cada aluguel, bastando a comprovação do envio do e-mail pelo **LOCADOR/ADMINISTRADOR**.

Parágrafo quinto: O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, observando-se a frequência disposta na cláusula terceira, pela variação do índice do IGPM, INPC, IPCA, o que for maior, ou no caso do índice ser negativo, será reajustado entre 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) como reajuste anual.

CLÁUSULA QUARTA: DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

Convencionam as partes que são de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** os encargos decorrentes de consumo de luz, água, gás ITPU, taxa de lixo e demais taxas enquanto permanecer na posse deste e cujo valor deverá ser satisfeitos no prazo e forma de suas exigibilidades, independentemente de aviso ou notificação.

Parágrafo Primeiro: No encerramento da locação, deverá o **LOCATÁRIO** apresentar, juntamente com as chaves, os comprovantes de pagamento das taxas incidentes sobre o imóvel.

Parágrafo segundo: Firmado o presente contrato, deverá o **LOCATÁRIO** pedir ligação nova ou alterar o cadastro junto a CELESC, passando a titularidade da referida conta para si, situação que perdurará até o final do contrato.

CLÁUSULA QUINTA: DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições previstas no laudo de vistoria prévia, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintadas, sendo que portas e acessórios se encontram 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 prévia, devendo o **LOCATÁRIO** pintá-lo.

Parágrafo Primeiro: É vedado ao **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio ou em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, a qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias e úteis, mediante solicitação escrita do **LOCATÁRIO**. Em consequência, não terá o **LOCATÁRIO** nenhum direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que venha a efetuar, ficando incorporadas ao imóvel.

Parágrafo segundo: O **LOCADOR**, por si, mediante aviso prévio de 3 (três) dias úteis ao **LOCATÁRIO**, poderá, sempre que julgar conveniente, examinar ou visitar o imóvel locado.

Parágrafo terceiro: Findado o contrato, antes da entregar as chaves do imóvel, deverá o **LOCATÁRIO**, solicitarem a realização de vistoria de saída junto ao **LOCADOR**, com antecedência, mínima de dez dias, agendando data e horário e nela comparecer para apurar a existência ou não de danos.

Parágrafo Quarto: Caso ocorra a devolução das chaves sem a solicitação de vistoria de saída, o **LOCATÁRIO**, desde já, declara aceitar a vistoria que será realizada pelo **LOCADOR/ADMINISTRADOR** como verdadeira e certa.

CLÁUSULA SEXTA: DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO COM RELAÇÃO A TERCEIROS

Além das responsabilidades descritas no art. 23, da Lei de Locações (Lei n. 8.245/91), compromete-se o **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar, pelos demais usuários ou frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, as leis de postura e costumes, convenções condominiais e demais regulamentos e leis vigentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, o sossego, a moral e os bons costumes, respondendo, em todos os casos, pelas multas eventualmente aplicadas, independentemente da rescisão desta locação.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO** se responsabiliza pela segurança e integridade física e moral dos frequentadores do imóvel locado, bem como se obriga a manter, constantemente, limpas e conservadas as suas dependências.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO CONTRATUAL e da CLÁUSULA PENAL

Constituem também casos de rescisão de pleno direito do presente instrumento, além daqueles indicados nas demais cláusulas deste contrato e na lei, os seguintes:

- a) recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou falência do **LOCATÁRIO**;
- b) falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos, no prazo de 30(trinta) dias;
- c) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio, ou qualquer outro sinistro que impeça o seu uso;
- d) utilização do imóvel para fim diverso daquele que foi locado, bem como as demais circunstâncias previstas no art. 9º, da Lei n. 8.245/91.

Parágrafo Único: A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará o infrator a uma **cláusula penal compensatória** no valor de

dois aluguéis atualizados, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais obrigações e penalidades constantes deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo primeiro: O direito de preferência do **LOCATÁRIO** caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo: O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação, **bem como nos casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial (art. 32, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91).**

Parágrafo Terceiro: Se o imóvel objeto do presente contrato for alienado durante o período da locação, prevalecerá o presente contrato pelo prazo que faltar para o seu cumprimento, tratando-se, nesse caso, de cláusula de vigência em caso de alienação, em conformidade com o disposto no art. 8º, da Lei n. 8.245/91.

CLÁUSULA NOVA – TERMO DE VISTORIA

1) PINTURA: Todas as paredes internas e externas do imóvel se encontram com a pintura em bom estado de conservação, sendo necessário entregar o apartamento pintado. As portas e janelas se encontram igualmente com a pintura em bom estado.

2) TRINCOS e FECHADURAS: Estão em perfeito estado de conservação e funcionamento.

3) PARTE HIDRÁULICA: Está em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos ou vazamentos, possuindo 1 privada e uma pia em cada banheiro, em bom estado de conservação.

4) PISOS E AZULEJOS: Os pisos e azulejos estão em bom estado de conservação.

5) PARTE ELÉTRICA: A rede elétrica, incluindo tomadas e lâmpadas, se encontra em bom estado de conservação e funcionamento.

6) VIDRAÇAS: Os vidros das janelas e basculantes não apresentam nenhum trincado.

7) MOVÉIS E ELETRODOMESTICOS: O imóvel possuiu as seguintes mobílias elencadas abaixo.

COZINHA:

- a) Balcão aéreo da pia sob medida;
- b) Balcão pia sob medida;
- c) Um fogão de mesa;
- d) Um exaustor;

BANHEIROS:

- a) Pia do Banheiro;
- b) Um chuveiro;
- c) Um box do chuveiro;
- d) Uma privada;

SALA:

- a) Um sofá;
- b) Um balcão;
- c) Um suporte para TV;
- d) Um espelho;

QUARTO:1

- a) Uma cama de casal;
- b) Um armário;
- c) Cortinas;

QUARTO 2:

- a) Um armário sob medida;
- b) Cortinas;

SUÍTE:

- a) Um armário 6 portas;
- b) Cortinas;

BANHEIRO SUÍTE:

- a) Pia;
- b) Privada;
- c) Box de vidro;
- d) Chuveiro;

BANHEIRO SOCIAL:

- a) Pia;
- b) Privada;
- c) Box de vidro;
- d) Chuveiro;

O **LOCADOR** não fica obrigado a reparar nenhum dos itens supracitados nos casos de defeitos, vícios ocultos e também por mau uso do **LOCATÁRIO**. As fotos da vistoria serão enviadas juntamente com o contrato através do Whatsapp do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA: FORO DE ELEIÇÃO

As partes elegem o foro da Comarca de Porto Belo (SC), para dirimir eventuais litígios decorrentes do presente instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, com assinatura reconhecida em cartório, para produção dos seus efeitos legais."

Bombinhas, 26 de maio de 2025

JOSE OLIVEIRA MATIAS
JOSE OLIVEIRA MATIAS
CPF sob o nº. 572.254.190-72
LOCADOR

IARA DOS SANTOS MATIAS
IARA DOS SANTOS MATIAS
CPF sob o nº. 545.712.860-15
LOCADORA

LUIZ DESMARETS
LUIZ DESMARETS
CPF sob o nº. 052.914.882-04
LOCATÁRIO

ILZA AMELIA BALBY DESMARETS
ILZA AMELIA BALBY DESMARETS
CPF sob o nº. 516.988.542-34
LOCATÁRIO

ESTADO DE SANTA CATARINA
Escritório de Paz do Município de Bombinhas
Município de Bombinhas, Comarca de Porto Belo
OSVALDO SOUZA FILHO - Oficial
Avenida Beira-Juazeiro, 204, Sala 04, José Amâncio, Bombinhas - SC,
88216-000 - 47 3369 2200/47 3369 2221 - orc@terra.com.br
Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s) abaixo indicadas e dou f
IARA DOS SANTOS MATIAS
.....
Emol: R\$8 33 FRJ/R\$148 -SS R\$0 32 = R\$9 08
Selo digital do Tipo: Normal HLO49108-VTZJ
Confira os dados do ato em <http://selo.tjc.jus.br/>
Dou fe Bombinhas/SC, 28 de maio de 2025

Marceli Mafra
MARCELI MAFRA
Escrivente Autorizada

ESTADO DE SANTA CATARINA
Escritório de Paz do Município de Bombinhas
Município de Bombinhas, Comarca de Porto Belo
OSVALDO SOUZA FILHO - Oficial
Avenida Beira-Juazeiro, 204, Sala 04, José Amâncio, Bombinhas - SC,
88216-000 - 47 3369 2200/47 3369 2221 - orc@terra.com.br
Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicadas e dou f
ILZA AMELIA BALBY DESMARETS; **JOSE OLIVEIRA MATIAS**; ...
LUIZ DESMARETS.....
Emol: R\$19 90 FRJ/R\$4 29 -SS R\$0 98 = R\$24 24
Selo digital do Tipo: Normal HLO49102-ZUMT,
HLO49103-TN87, HLO49104-OY7Y
Confira os dados do ato em <http://selo.tjc.jus.br/>
Dou fe Bombinhas/SC, 28 de maio de 2025

Marceli Mafra
MARCELI MAFRA
Escrivente Autorizada