CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES,

LOCADOR: **JEAN CARLOS HERDT**, brasileiro, solteiro, vendedor, **RG nº 4390929, e CPF nº 055.332.539-63**, residente e domiciliado na Avenida Simas, 957, Casa 03, bairro Itajuba, Cidade Barra Velha, CEP 88390-000, no Estado de Santa Catarina; Declara seu procurador a Sra. **ELZA SEBOLD HERDT,** brasileira, casada, autônoma, **RG nº 1676010 SSP/SC e CPF Nº 509.710.269-04;**

LOCATÁRIOS: ANDRE LUIZ ROCHA REISS, brasileiro, RG nº 91254425 SESP/PR, CPF nº 047.595.889-65 e FABIANA CAVALCANTE REIS, brasileira, **RG nº 048.889.669-07, e CPF nº 048.889.669-07;** Ambos **capaz, residente(s) e domiciliado(s) na Rua João Fernandes da Costa, nº 1308, bairro Itajuba, Barra Velha, CEP 88390-000, no Estado Santa Catarina;**

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na **Rua João Fernandes da Costa, nº 1308– casa 01, bairro Itajubá, Cidade Barra Velha, no Estado de Santa Catarina**, **CEP 88390-000,** livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Cláusula 2ª. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR aos LOCATÁRIOS, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido aos LOCATÁRIOS, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

a) Permite-se animais de estimação desde que fiquem dentro das respectivas residências com os devidos cuidados necessários com saúde e higiene, e não perturbe os outros moradores.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. 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 os LOCATÁRIOS 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.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 5ª. Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito aos LOCATÁRIOS que se obrigarão a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 6ª. OS LOCATÁRIOS não se manifestando no prazo estipulado na cláusula anterior permitirão desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Cláusula 7ª. OS LOCATÁRIOS permitirão ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficarão compelidos os LOCATÁRIOS a realizarem o conserto, no prazo de 15 dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos encargos e multas previstos neste.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 8ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 9ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo dos LOCATÁRIOS, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula 15ª.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 10ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando aos

LOCATÁRIOS em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo aos LOCATÁRIOS o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA FIANÇA

Cláusula 11ª. Concordam com os termos fixados no presente contrato os FIADORES, já qualificados acima, e que se configuram também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 12ª. Os LOCATÁRIOS restituirão o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, qual seja pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicos, móveis e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Cláusula 13ª. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 14ª. Ficam desde já cientes os LOCATÁRIOS, que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 15ª. 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 exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 22.

Cláusula 16ª. Caso venham os LOCATÁRIOS a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará, a título de multa, o valor de 02 (dois) alugueis, vigentes na data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 20ª e 12ª.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 17ª. Como aluguel mensal, os LOCATÁRIOS se obrigarão a pagar o valor de **R$ 2.300,00 (DOIS MIL E TREZENTOS REAIS)**, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR ou deposito bancário na conta informada. Devendo fazê-lo **até o dia 10 de cada mês**, subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 17 e 18.
a) BANCO SANTANDER, PIX 055.332.539-63.
b)Valor do aluguel para 03(tres) pessoas;
c)Caso houver aumento do numero de pessoas freqüentando a residência o valor será recalculado sem aviso prévio.
d) Havendo a instalação de aparelho de ar condicionado será cobrado o valor de **R$ 150,00** a mais no aluguel por mês por cada aparelho instalado;
e) Proibido o uso da água do imóvel pra lavagem de veículos automotores.

Cláusula 18ª. Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação, pelos LOCATÁRIOS, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitada. Caso os LOCATÁRIOS venham a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 19ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual sendo o IPCA. Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 20ª. Faculta ao LOCADOR ou seu procurador, cobrar dos LOCATÁRIOS, o(s) aluguel (éis), tributo (s) e despesa (s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contado a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora dos LOCATÁRIOS, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula 22.

Cláusula 21ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

Cláusula 22ª. OS LOCATÁRIOS, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 17ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 23ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restarão em mora os LOCATÁRIOS, ficando responsabilizados por todos os pagamentos previstos neste atraso. 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.

DA RESCISÃO

Cláusula 24ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, salvo autorização expressa do LOCADOR, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação dos LOCATÁRIOS de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 15.

Cláusula 25ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente 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; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
c) Perturbação do sossego alheio, compreendido entre as 22 e 06 horas;

DO PRAZO

Cláusula 26ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de **12 (doze) meses**, a iniciar-se no dia **14, do mês FEVEREIRO no ano de 2026 e findar-se no dia 13, do mês FEVEREIRO no ano de 2026**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 12, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 27ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o LOCADOR, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito aos LOCATÁRIOS, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo a prorrogação, os LOCATÁRIOS e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 28ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

DO FORO

Cláusula 29ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Barra Velha, Estado de Santa Catarina;
Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

BARRA VELHA, 13 DE FEVEREIRO DE 2026.

_____
LOCADOR OU PROCURADOR

_____
LOCATARIO

_____
LOCATARIO

_____
Testemunha 1
1. Nome: JOEDSON CABRAL MIRANDA

Endereço: AV SIMAS, 957, CASA 03 – ITAJUBA – BARRA VELHA
CPF ou RG: 026.046.155-50

_____
Testemunha 2
Nome: JONATH WESLEY HERDT
Endereço: RUA FERNANDO BERTOLINO FERNANDES, 36 – ITAJUBA – BARRA VELHA
CPF ou RG: 084.994.969-62