

individual, também mediante e-mail, mensagens pelo celular/whatsapp ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código De Processo Civil.

CLAUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Compete ao locador:

- A) Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- B) Dar ao locatário o recibo das importâncias por estes pagas, discriminando aluguéis e encargos;
- C) Promover os reparos que não forem da responsabilidade do locatário;
- D) Pagar as taxas mensais de administração não permitindo sua transferência ao Locatário, bem como as despesas extras de condomínio.

CLAUSULA 7ª - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATARIO

- A) Compete acompanhar e assinar o termo de vistoria;
- B) Compete apresentar toda a documentação e prestar as garantias contratualmente exigidas;
- C) Compete servir-se do imóvel locado para uso convencionado, compatível com a sua natureza e com fins a que se destina, trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- D) Compete pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação, no prazo e nas condições ajustadas, sob pena de sofrer as cominações contratuais legais.
- E) Compete levar ao conhecimento do locador as perturbações de terceiros.
- F) Pagar os encargos de limpeza, força e luz, água, gás, saneamento, impostos, taxas, seguros, condomínios, reparos de sua responsabilidade e todos os encargos não proibidos por lei, além das elevações que os mesmos sofrerem no curso da locação.
- G) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser com autorização escrita do locador.
- H) Compete entregar ao locador todas intimações ou avisos de autoridades publicas, bem como guias de impostos ou taxas, dentro de 24 hs, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas devidas pelo locador.
- I) É vedado inscrever anúncios, letreiros ou qualquer propaganda no imóvel, bem como fazer obras, modificações ou benfeitorias de qualquer espécie sem a previa autorização por escrito do locador.
- J) De qualquer forma as benfeitorias sejam elas úteis, voluntárias ou necessárias, serão incorporadas de pleno direito ao imóvel, não cabendo ao locatário qualquer indenização restituição ou direito de retenção.
- K) Fica a responsabilidade solidária pelos atos de seus empregados, colaboradores e clientes, obrigando-se, ainda, sob pena de rescisão de locação a respeitar e se fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do prédio locado o direito de vizinhança, e os seus regulamentos porventura existentes, evitando a pratica de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.
- L) Não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o locatário responsável pelos danos que causar.
- M) Expressamente proibido animais no prédio.
- N) TRANSFERIR PARA O SEU NOME O TALÃO DE LUZ.

Vitório H
Thabata Dell'Agnolo

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Os signatários do presente instrumento, na presença do locador(a) **GEAN MIGUEL RIBEIRO**, portador do CPF: 707.705.149-87 e do RG: 9345 OAB/SC. E como locatário(a) **THABATA DELL'AGNOLO**, brasileira, de maior, solteira, estudante, portadora do CPF: 093.941.389-27 e RG: 6.630.752 SSP SC, tendo como endereço domiciliar rua: Carlos Tridapatti nº508 bairro: Besenello, na cidade de Nova Trento SC e **VITÓRIA HEITCH**, brasileira, de maior, solteira, estudante, portadora do CPF: 107.319.449-33, residente em Balneário SC. Devidamente qualificada, neste ato o locador representado por seu procurador **CLAUDIO FAVRETTO**, corretor de imóveis, creci 6128, contratam a locação do imóvel a seguir descrito, mediante as cláusulas e condições que convencionam, outorgam e aceitam, retratando a vontade das partes, da seguinte forma:

CLÁUSULA 1ª - DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto deste contrato, localiza-se à Rua: **ELÍDIO THEODORO WESTPHAL Nº 16, ESQ: COM A RUA: GETULIO VARGAS, BAIRRO: CONTA DINHEIRO, CIDADE DE LAGES SC. RESD: OLIVIA MARIA APTº 12 BOX DE GARAGEM**, possuindo as seguintes características: Um aptº com 01 quarto de casal suíte, 01 quarto solteiro, bwc social, sala, cozinha, área de serviço, sacadas, garagem individual. Mediante as cláusulas e condições seguintes. A vistoria em anexo, assinada pelo(a) locatário(a), faz parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO:

A) O prazo de locação do presente contrato é de **36(Trinta e Seis Meses)**, iniciando-se em **01 DE MARÇO DE 2025** com o término em **01 DE MARÇO DE 2028**, cessando de pleno direito neste último dia independente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o(a) Locatário(a) a desocupar o imóvel locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento, **conforme laudo de vistoria em anexo**.

B) Se findo o prazo previsto na cláusula segunda supra, não houver oposição do(a) Locador(a), ou ação de despejo por não convir a Locação, a mesma fica prorrogada por prazo indeterminado, ficando o aluguel de pleno direito reajustado de acordo com a cláusula quarta, sobre o aluguel vigente no período anterior, conforme o artigo 574 do Código Civil em vigor.

CLÁUSULA 3ª - DA FINALIDADE:

O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão de locação, a sublocação e empréstimo do objeto deste contrato, sejam totais ou parciais. Sem prévia e escrita autorização do(a) Locador(a).

CLÁUSULA 4ª - VALOR DA LOCAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO:

A) O aluguel mensal inicial, livremente pactuado é de **RS1.100,00(HUM MIL e CEM REAIS)**, devendo ser pagos todo o dia **10(DEZ)** de cada mês em moeda corrente nacional, a serem depositados na conta do **Sr GEAN MIGUEL RIBEIRO(epf: 707.705.149-87)**.

Vitória Heitch
Thabata Dell'Agno

1	1ª Tabelionato Lages-SC	5
	Páginas	

O) É de responsabilidade do locatário a segurança da porta do apt(ou seja troca do segredo da fechadura).

P) Caso haja necessidade de instalação de antenas no telhado do prédio fica o locatário responsável por danos causados por profissionais por ele contratado

Q) Quando houver a mudança para entrada ou desocupação do imóvel, se houver danos nos corredores ou parte externa do prédio, a despesa para conserto e de responsabilidade do mesmo. Manter a estética do prédio em perfeito estado de conservação, evitando de colocar objetos, roupas, etc na sacada.

CLAUSULA 8ª - DO FIADOR

A) Durante a vigência deste contrato o(a) locatário(a) pagará a caução nas seguintes condições.

B) O valor de **\$3.300,00 (Três Mil e Trezentos Reais)**, que foram depositados na conta do locador na data de **10/07/2025**.

C) Valor este (Da Caução), será corrigido pela variação da poupança e que será devolvido na sua totalidade, no final da locação. Resolvendo despesas de manutenção, quando da entrega do imóvel, conforme laudo de vistoria.

CLAUSULA 9ª - DA ENTREGA DO IMÓVEL

A) Ao restituir o imóvel, deverá marcar dia e hora para se realizar a vistoria da entrega das chaves.

B) Apresentar os comprovantes de pagamentos de luz, água, condomínio, taxas, impostos, seguros e demais encargos de sua responsabilidade, dos 03(TRES) últimos meses, devidamente quitados.

C) A acompanhar e assinar o termo de vistoria de entrega, para constatação de real estado e avaliação dos reparos que o mesmo necessitar, vinculado solidariamente seus fiadores, sendo que, a recusa em assinar a vistoria de entrega será interpretada como reconhecimento dos danos apurados.

D) A fazer a entrega das chaves do imóvel, quer externas, quer internas, cujo a entrega das chaves, efetivamente, só ocorrerá após a realização dos reparos necessários para que a vistoria final não apresente divergências com a vistoria inicial, quer feita pelo Locatário, administrador ou Locador.

Sendo os reparos feitos pelo administrador ou Locador, o aluguel será devido até o efetivo reembolso das despesas, devidamente corrigidas monetariamente.

PARAGRAFO 1º.

Caso os comprovantes mencionados na LETRA (B) do parágrafo anterior, não sejam apresentadas devidamente quitadas e havendo divergências quanto aos laudos de vistoria inicial e final, a obrigação do pagamento de aluguel não cessará, mesmo que as chaves tenham sido entregues, ao administrador ou locador. Enquanto não for regularizada qualquer situação pendente, não só o locatário como também os fiadores continuarão com a total responsabilidade dos débitos, aluguéis e pela regularização das pendências existentes.

PARAGRAFO 2º.

Somente após o cumprimento de todas as obrigações mencionadas nesta clausula e em outra, pelo Locatário, é que será considerada "Entregue as Chaves".

Vitória H.
Thalita Dell'Agnolo

4	1º Tabelionato Leões-SC	5
	Páginas	

CLAUSULA 10ª - DAS OBRIGAÇÕES FINAIS

A) Se o imóvel for posto à venda, o Locatário se compromete a facilitar visitas de interessados, sendo delas avisado com antecedência de 24hs(Vinte e Quatro Horas), para marcar o horário das mesmas.

A falta de atendimento a essa obrigação implica em grave infração contratual conduzindo a rescisão.

B) O inquilino tem direito à PREFERÊNCIA na compra do imóvel, havendo desistência do mesmo, caso seja COMPROVADA a venda, concorda em DESOCUPAR o IMÓVEL, no prazo mínimo de 30(TRINTA)DIAS e no máximo de 90(NOVENTA)DIAS.

C) A falta de cumprimento de qualquer Clausula Contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 01(HUM)mês de aluguel atualizado, em benefício de outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, e honorários advocatícios será conforme tabela da OAB, do valor atualizado da causa, na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

D) Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o Fórum desta cidade e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em 02(Duas) vias, com 02(Duas) testemunhas, na forma e para os fins de direito.

Locador: Gean Miguel Ribeiro
CPF: 707.705.149-87

Locatário(a): Vitória Heitch
CPF: 107.319.449-33

Locatário(a): Thabata Dell'Agnolo
CPF: 093.941.380-27

Claudio Favretto Corretor de Imóveis Creci 6128.
Fones: (49) 9 9982 1128

LAGES SC 01 DE MARCO DE 2025



AGÊNCIA 1663, OPERAÇÃO 013, CONTA 012.055-3 CAIXA ECONOMICA FEDERAL, SE PREFERIR NO PIX: 70770514987 ou a quem ele autorizar, por escrito,

sem tolerância, cujos aluguéis e encargos não quitados no vencimento incorrerá na multa de 2%(DOIS POR CENTO),e após 30(trinta) dias vencerá juros de 1%(HUM POR CENTO) ao mês e correção monetária de acordo com a legislação em vigor. Passando a cobrança a ser feita por advogado, podendo resultar na imediata ação de despejo.

B) O aluguel pactuado será reajustado quando findar o presente contrato de locação residencial de acordo com a cláusula 2ª. Após o vencimento o reajuste será conforme a variação do IGPM ou caso ocorra mudanças na economia, o índice estipulado pelo Governo para representar efetivamente a inflação, a cada 12 meses.

C) Qualquer recebimento feito pelo locador ou seu bastante procurador fora dos prazos e condições contratuais, será havido como mera tolerância e não induzirá em inovação ou alteração do mesmo, bem como, qualquer outra tolerância em relação a outra disposição contratual não poderá dar direito a inovação do Artigo 1.503 do Código Civil Brasileiro.

D) De comum acordo entre as partes, caso o(a) locatário(a), por exercer função que poderá ser transferido de local de trabalho para outra cidade, e haja a transferência do mesmo, não será cobrado multa contratual, se sair antes do vencimento do contrato.

CLAUSULA 5ª - DAS CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO:

A) O(A) locatário(a) neste ato declara que recebeu o imóvel nas condições especificadas na vistoria que assinou e que fará parte integralmente do presente ajuste assim compromete a entregá-lo, finda a locação, promovendo a pintura e os reparos que forem necessários por sua culpa e se constatarem na vistoria de entrega. As 02(duas) vias da vistorias serão assinadas pelas partes contratantes e a recusa na vistoria por parte do locatário implicara no reconhecimento dos danos apurados.

B) Caso o imóvel, por ocasião da entrega, não se encontre nas condições da vistoria de entrada, salvo as deteriorações pelo uso regular, o locatário e seus fiadores terão que promover a imediata reparação, respondendo solidariamente pelo valor dos consertos e aluguéis, e a efetiva e definitiva entrega. Não cumprida essa obrigação de reparar, serão os serviços feitos pelo locador, cobrando-se o valor despendido pelo meio adequado. Para fixação do valor de reparos e extensão dos estragos, bastarão 02(DOIS) orçamentos de profissionais idôneos.

C) Não sendo o imóvel reposto nas condições apontadas pela vistoria de entrada, persistirá a responsabilidade por aluguéis e encargos, ainda que restituídas provisoriamente as chaves do imóvel, até a conclusão dos reparos, ocasião que a entrega se tornará definitivamente realizada. Sobre o valor dos reparos incidirá a correção monetária legal.

D) Os impostos, taxas e despesas ordinárias do condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo locatário junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo, todavia, se neste não constarem, deverá o locatário paga-los pontualmente às repartições Públicas competentes, ao síndico ou a administradora do condomínio, conforme o caso, e apresentar o comprovante de pagamento sempre que solicitado.

E) Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos á ações de despejos, consignações em pagamentos de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, a intimidação, ou notificação serão feitas mediante correspondências com aviso de recebimento ou, tratando-se de Pessoas Jurídica ou firma

Vitória H.
Procurador Dell'Agnolo

2	1ª Tabelionato Lages-SC	5
	Páginas	