

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL kitnet:05

LOCADOR: GONZAGA JUNIOR LEANDRO DE MEDEIROS, brasileiro, convivente em União Estável, servidor público, inscrito no RG nº 4.568.027-SSP/SC, portador do CPF nº 032.753.609-81, residente e domiciliada na Av. Calistrato muller salles, nº 870, Bairro Portinho, Laguna/SC.

LOCATÁRIO(A): Paulo Renato de Brito dos Santos, brasileiro, Solteiro, Estudante, inscrita no RG de nº 52.160.196-4 e CPF de nº 549.134.688-80, residente e domiciliada: Rua Manoel Bandeira,180; Bairro: Jardim das industrias; Cidade: São José dos Campos/SP

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – Kitnet, situado na Rua Jacinto Tasso, /Com a Rua Heleodoro cunha nº 27, Centro, Laguna/SC.

A Kitnet possui os seguintes móveis:

- - Cozinha com pia com bancada de mármore, geladeira 2 portas com freezer, 1 fogão de 4 bocas, 1 botijão de gás o casco, 2 balcões, 1 sofá de 1 lugar, 1 sofá para 3 lugares, alguns utensílios de louças como: faca, garfo, xícara, copo e pratos
- Mesa de mármore com 2 cadeiras
- 1 Quarto: com 1 cama de casal, 1 cama de solteiro, 1 guarda roupa
- escrivaninha
- Banheiro completo
- 1 tanque pra lavar roupa.

DO PRAZO

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de locação é de 6 (Seis) meses, a iniciar em 05/03/2026 e a terminar em 05/09/2026, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, o presente contrato só poderá ser rescindido no final desse Compromisso, salvo os casos previstos na Cláusula décima primeira deste contrato.

Parágrafo primeiro – O **LOCATÁRIO** vistoriou o imóvel locado, estando o mesmo em perfeito estado de conservação, habitualidade e funcionamento, entregue pelo **LOCADOR** com a faxina efetuada, havendo laudo de vistoria que ficará fazendo parte integrante do presente instrumento

Parágrafo segundo – O **LOCATÁRIO** deverá no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento deste contrato assinado e reconhecido pelo **LOCADOR**, fazer a transferência de titularidade da energia elétrica junto a CELESC para seu nome, sob pena de pagamento de multa na base de 50% (cinquenta por cento) do valor mensal do aluguel.

Parágrafo terceiro – O **LOCATÁRIO** deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, a sua intenção de entregar o imóvel, devendo ser realizada vistoria, no ato da entrega das chaves. Caso o imóvel não esteja com o mesmo

CONTRATO PARTICULAR DE ALUGUEL PARA FINS RESIDENCIAIS - KITNET – GONZAGA e XXXXX– Laguna, SC

estado de conservação do início do contrato e precisando de reparos, continuará prevalecendo a cobrança do aluguel e demais encargos da locação até a finalização das medidas necessárias e concordância final das partes com a respectiva entrega das chaves do imóvel.

Parágrafo quarto – 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, bem como paredes do imóvel limpas, no mesmo estado de conservação que recebeu, ficando o **LOCATÁRIO** responsável pelos reparos decorrentes de furos nas paredes, conservação de piso cerâmico e pintura, inclusive proceder o imediato cancelamento/corte do consumo de energia elétrica junto a CELESC, a fim de evitar que sejam geradas faturas de energia elétrica após a desocupação do imóvel.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA – O valor do aluguel mensal é de R\$ 1.000,00 (Um mil reais), pagamento em moeda corrente nacional, vencendo todo dia 05 de cada mês, e devendo ser pago até o dia 10 de cada mês, (correspondente à Locação), o IPTU, Coleta de lixo e Internet são incluso no aluguel, Somenta a luz e água e gás são por conta do Locatário onde a luz e água serão pagos na data estipulada pelo LOCADOR, por Via pix:032.753.609-81, Banco do Brasil, GONZAGA JUNIOR LEANDRO DE MEDEIROS.

DA GARANTIA

CLÁUSULA QUARTA – O **LOCATÁRIO** concorda, desde já, em depositar, a título de **caução**, no valor de R\$ 1.000,00 (valor por extenso), equivalente ao Danos que poderão ser causados no imóvel e mais 1.000,00 de aluguel na entrada do imóvel referente a 1 mês, sendo pago o segundo aluguel no mês subsequente.

Parágrafo primeiro – O depósito será feito na conta do **LOCADOR**, mediante recibo e pagamento devidamente discriminado.

Parágrafo segundo – O valor da caução será usado em todas as hipóteses em que se façam necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**, tais como multas, inadimplemento, reparos no imóvel, etc. Caso seja utilizado, o **LOCATÁRIO** deverá repor imediatamente.

Parágrafo terceiro – Finda a locação, com a entrega das chaves, será realizado vistoria no prazo de até 10 dias pelo locador, ou pessoa designada por ele, para a devida apuração de reparos necessários e outras despesas que possam recair sobre o valor da caução.

Parágrafo quarto – Sendo necessário qualquer reparo ou qualquer outra dedução será devidamente discriminada no documento de vistoria e posteriormente juntado com os recibos e notas da destinação dos valores utilizados e entregue uma cópia ao **LOCATÁRIO**.

Parágrafo quinto – Não tendo nenhuma pendência e reparos a serem feitos, o valor da caução será devolvido integralmente ao **LOCATÁRIO**.

Parágrafo sexto – O valor da caução não será utilizado para pagamento de nenhuma

mensalidade de aluguel.

DO REAJUSTE

CLÁUSULA QUINTA – Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, com base na variação acumulada no período pelo **Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M)**, a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Na falta ou impedimento de sua utilização substituir-se-á pelo **IGP (Índice Geral de Preços), INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, ou por outro Índice que o Governo Federal fixe para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgação pela Fundação Getúlio Vargas, levando-se em conta os preços de mercado, ou ainda pode ser reajustado conforme acordo entre as partes.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

CLÁUSULA SEXTA – O não pagamento do aluguel após o período da tolerância e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora do **LOCATÁRIO**, incorrendo o mesmo em multa de 5% (cinco por cento) sobre odébito em atraso, correção monetária e juros de mora à razão 0,33% ao dia, 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 substituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para o **LOCATÁRIO** invocar novação de prazo ou condições, razões essas que o **LOCATÁRIO** desiste expressamente alegar.

Parágrafo segundo – O inadimplemento do **LOCATÁRIO**, deixando de solver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretarão rompimento da relação locatícia e, conseqüentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo inclusive obrigando a devolução imediata do imóvel, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

Parágrafo terceiro – Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO**, que em caso de inadimplemento, ou seja, ausência de pagamento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato, tais como: aluguel, juros, encargos moratórios, multa, faturas de energia elétrica, e outros que recaiam sobre o imóvel locado, acarretará a inscrição dos nomes do LOCATÁRIO, junto ao SPC – Serviço de Proteção ao Crédito com a abrangência nacional.

Parágrafo quarto – Fica estabelecido entre as partes que não se aplica a quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação do último aluguel não estabelece a presunção de estarem solvidos os aluguéis anteriores, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA SÉTIMA – Correrão por conta do **LOCATÁRIO**, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes as contas de energia, gás, e água ou outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pelo **LOCATÁRIO**,

correndo por sua conta quaisquer multas, majorações ou acréscimos 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 do aluguel, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostose taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em instância federal 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 que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

Parágrafo terceiro – Efetuadas obras que digam respeito à segurança do imóvel locado, obriga-se o **LOCATÁRIO** por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a ele manter o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitualidade com reparos 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 em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-lo ao **LOCADOR** quando finda ou rescindida a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias, quer úteis ou voluptuárias.

Parágrafo quarto – As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, poderão ser permitidas desde que autorizadas por escrito pelo **LOCADOR** na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se o **LOCADOR** as rejeitar, caso em que o **LOCATÁRIO** obriga-se a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA OITAVA – O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para o 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 **LOCATÁRIO**, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

Parágrafo segundo - *Fica expressamente proibida a permanência de quaisquer tipos de animais domésticos no interior da kitnet, tais como cães, gatos ou quaisquer outros que possam comprometer a higiene, segurança ou tranquilidade dos demais moradores. E*

seguir todas as normas imposta pelo Locador: Respeita a tranquilidade e a lei do silêncio.
Obs: O locatário da kitnet 03, aceita que a outro locatário da kitnet 05, use o mesmo corredor para entrada e saída das kitnets sem que haja nenhum problema entre os mesmos. O locador terá acesso por enquanto, até concluir pequenos reparos que faltou no imóvel, desde já com autorização do locatário sem que haja nenhum problema entre as partes.

DO ACESSO DO LOCADOR AO IMÓVEL

CLÁUSULA NONA - O LOCADOR terá livre acesso às áreas comuns do imóvel, tais como corredores e garagem, sempre que necessário, para a realização de benfeitorias, reparos, manutenções ou melhorias no imóvel.

DO REGIMENTO INTERNO

CLÁUSULA DÉCIMA – O LOCATÁRIO obriga-se a cumprir integralmente todas as normas previstas no Regimento Interno do imóvel, conforme orientações do Locador especialmente no que se refere à realização de festas, sendo expressamente proibida qualquer conduta que resulte em perturbação do sossego, como o uso de som em volume elevado.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Além do previsto na cláusula sexta, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a três meses de aluguel, vigorantes à época da infração e na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

Parágrafo primeiro – O pagamento da cláusula penal, não eximirá o LOCATÁRIO no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os aluguéis eventualmente vencidos e demais encargos da locação, 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 nos 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 de 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 corretora de imóveis, 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.

DA DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Em caso de devolução antecipada do imóvel, por parte do **LOCATÁRIO**, e nos casos permitidos por Lei por parte do **LOCADOR**, será calculado pagando da multa pactuada na cláusula nona, proporcionalmente ao período faltante ao do cumprimento do contrato, conforme art. 4º da Lei 8.245/91.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O LOCATÁRIO faculta, desde já, ao **LOCADOR**, vistoriar durante a locação o imóvel, em dia e hora a ser acordada entre as partes, avisando o **LOCADOR** com 03 (três) dias de antecedência.

Parágrafo primeiro – Se por ocasião da vistoria for constatado 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 segundo – Todos os estragos ocasionados no imóvel, suas instalações e seus acessórios, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigada a despender 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 terceiro – Salvo disposição em contrário por escrito o recebimento das chaves do imóvel pelo **LOCADOR**, ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**, tanto no que diz respeito ao aluguel, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo quarto – Em caso de venda do imóvel ora locado, o **LOCATÁRIO** terá preferência sobre os demais concorrentes, todavia, não havendo interesse em exercer o direito de preferência, deverá o **LOCATÁRIO** possibilitar a visita de possíveis compradores, devendo ser previamente agendada.

Parágrafo quinto - Havendo alienação do imóvel para terceiros o contrato de locação deverá permanecer entre o **NOVO PROPRIETÁRIO** E O **LOCATÁRIO** conforme as cláusulas pactuadas, devendo ser mantida principalmente a Cláusula Segunda e a Cláusula Terceira, e havendo interesse de rescisão por qualquer das partes deverá ser mantida a Cláusula Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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 primeiro – 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 **MESMO**.

Parágrafo segundo – 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 terceiro – O **LOCADOR** não é responsável por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito provocados por estragos ou defeitos nas instalações elétricas do imóvel, pois a sua manutenção é total responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

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

Parágrafo quinto – 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 sexto – 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.

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

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Os contratantes elegem o foro da Comarca de Laguna, onde se situa 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 e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna-SC, 05 de março de 2026.

TABELIONATO
de Laguna

LOCADOR

Gonzaga Junior Leandro de Medeiros
GONZAGA JUNIOR LEANDRO DE MEDEIROS

CPF - 032.753.609-81

TABELIONATO
de Laguna

LOCATARIO(A)

Paulo Renato de Brito dos Santos

Paulo Renato de Brito dos Santos

CPF - 549.134.688-80

TESTEMUNHAS

Geovanna Lapa de Brito e Silva

Nome: *Geovanna Lapa de Brito e Silva*

CPF: 330.026.048-50

Nome: _____

CPF: _____

Tabelionato de Notas e Protestos de Laguna
Rua General Francisco de Paula, 425 - Bairro Progresso - Laguna/SC
CEP: 88040-000 - Telefone: (47) 3341-1100 - E-mail: tabelionato@tblsc.com.br

RECONHECIMENTO 528617: RECONHECO a assinatura por AUTÊNTICA de: (1) GONZAGA JUNIOR LEANDRO DE MEDEIROS (2) PAULO RENATO DE BRITO DOS SANTOS
Laguna, 10 de março de 2026, 14:27:30. Em testemunho da verdade.

Escrevente - AMANDA CAMILLO GLUCK
Emolumentos: R\$ 13,18. FRJ: R\$ 2,98. ISS: R\$ 0,66 - Total: R\$ 16,82
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal HTA66305-RSA4, HTA66306-SQ JV
Confira os dados do ato em: selo tjsc.jus.br

Am

