



LAGES – SANTA CATARINA

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

ESPÓLIO DIVO TOMAZ CPF nº 133.871.469-49, cédula de identidade nº 348.139 representado pela inventariante **MARIA FABIANA TOMAZ** brasileira, separada, profissão esteticista, CPF Nº 848.922.939-20 portadora da cédula de identidade nº 2.896.200 domiciliada em, Rua: Colombia, nº 527 Bairro : Frei Rogério CEP 88508-430 Lages SC, Doravante denominada simplesmente **"LOCADORA"**.

GISELE DOLBERTH, brasileira, separada, profissão cuidadora portadora da Cédula de Identidade RG nº , inscrito no CPF nº 041.269.509-07, doravante denominado simplesmente **"LOCATÁRIA"** . São, doravante, designados, em conjunto, como **"PARTES"** e individualmente **"PARTE"**.



Resolvem as **PARTES** firmar o presente Contrato de Locação, pelas cláusulas e condições a seguir expostas:

Cláusula 1ª

1.1 – O **LOCADOR**, na qualidade de proprietário do imóvel (apartamento) situado Rua: Olegário Mariano, Enfrente ao nº 125 cx 01 Bairro: Conta Dinheiro, CEP 88520-220 Lages Sc dá em locação para fins **Exclusivamente Residencial**. Fica expressamente proibido a sublocação para fins residencial e comercial sem a prévia autorização por escrito do "LOCADOR", conforme cláusula 4º / 4.1. O descumprimento desta cláusula pode implicar na rescisão imediata deste contrato sem prévio aviso.

Cláusula 2ª

2.1 - O prazo de locação será de **05/12/2025 até 05/12/2026**, data em que estará obrigado o **LOCATÁRIO**, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, a devolver a área objeto deste instrumento, inteiramente livre e desocupada de pessoas e coisas, desembaraçada e nas mesmas condições em que recebeu o imóvel conforme Laudo de Vistoria anexo ao presente, ressalvado o uso e desgaste normais do imóvel, sendo a locação convencionada nos termos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, salvo a hipótese de celebração de novo contrato de locação.

2.1.1. A vigência do presente Contrato será prorrogada, automaticamente, com os reajustes, caso as partes não se manifestem **30 dias antes do vencimento do mesmo**.

Cláusula 3ª

3.1 – O aluguel mensal será de R\$ 800,00 (Oitocentos reais) e terá desconto de R\$100,00 (Cem Reais) se pago pontualmente até 5º (**quinto**) dia do mês subsequente ao mês vencido, por meio de pagamento pessoal, sendo dinheiro em espécie, a ser realizado na residência do **LOCADOR**, ocasião em que será dada ao **LOCATÁRIO** o recibo do pagamento efetuado. O pagamento também poderá ser feito por PIX chave CPF 848.922.939-20 Maria Fabiana Tomaz Banco Santander.



3.2. Após o vencimento do contrato, havendo interesse recíproco de ambas as partes, será celebrado um novo contrato, com as devidas atualizações. O reajuste do valor do aluguel será anual. Sendo a locação reajustada de acordo com as variações do mercado de locação, dentro da margem aceitável.

3.3 - O atraso no pagamento da locação, fará incidir sobre o valor do mesmo, multa de 10% (dez por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária calculada com base no IGP-M/FGV, "pro rata die", auferido no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo adimplemento da obrigação de pagamento.

3.3.1. Caso o LOCADOR entre com uma ação de despejo contra o LOCATÁRIO, pelo inadimplemento de pagamentos, ficará o LOCATÁRIO, além do acima estabelecido, responsável pelo pagamento de honorários advocatícios à razão de 10%.

3.4 - Quaisquer recebimentos feitos pelo LOCADOR fora dos prazos e condições fixadas neste contrato serão havidos como mera tolerância e não induzem novação objetiva nem subjetiva do estipulado.

3.5 - Serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO os seguintes pagamentos: **Energia Elétrica, Água, Taxa de lixo, IPTU, limpeza e manutenção necessária pelo uso.** Haverá penalidade com multa de 50% do valor do aluguel mensal se, no prazo de trinta dias não for feita a transferência de água e luz. No final do contrato o locador, cobrará do locatário uma taxa de limpeza do imóvel no valor de 200,00 (duzentos reais) se o mesmo não estiver nas mesmas condições que foi entregue. (Este valor refere-se a limpeza do mesmo). O IPTU será cobrado assim que o inquilino entrar no imóvel se for pago em uma só vez, este, deverá apresentar o recibo de pagamento ao LOCADOR. Se for parcelado deverá ser pago junto com o valor do aluguel, onde o LOCADOR entregará o recibo.

Cláusula 4ª

4.1 - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, não poderá introduzir no IMÓVEL objeto deste contrato, quaisquer modificações, adaptações, benfeitorias ou obras especiais, sem prévia autorização por escrito, do LOCADOR.



4.2 - O LOCATÁRIO não poderá reter nenhuma benfeitoria que introduzir no imóvel e também não poderá exigir do LOCADOR indenização alguma pelas benfeitorias que fizer no mesmo.

4.3 - O LOCATÁRIO se compromete a não causar perturbações para a vizinhança mediante abuso sonoro, barulho com animais, danos materiais, bebedeira, principalmente após as 22:00

Cláusula 5ª

5.1 - Fica estipulado a multa de 20% (vinte por cento) sobre o total do contrato na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

5.2. Fica ao LOCATÁRIO, a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que, os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do locatário. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura quando finda ou rescindida esta avença, ou seja restituir o imóvel finda a locação, no estado em que recebeu. (pintado e limpo)

5.2-1 O imóvel objeto deste contrato será entregue em perfeitas condições, ou seja, com instalações elétricas, hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes internas e externas pintadas com tinta acrílica fosca da Suvinil, portas e aberturas com tinta esmalte sintético acetinado branco da Suvinil. Tudo funcionando em perfeito estado, chuveiro, portão eletrônico da garagem, controle do mesmo, devendo o "LOCATÁRIO" entregá-lo da mesma forma.

5.3. Por ocasião da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO marcará dia e hora para que o LOCADOR vistorie o imóvel e seja entregue para o LOCADOR os comprovantes pagos de água e luz, e firme o comprovante de recebimento das chaves.

RECONHECO

5.4 – Caso forem constatados danos ou faltas, que não previamente constatados ao entregar o imóvel, as reposições e reparos respectivos serão executados por conta do LOCATÁRIO, que pagará também o aluguel proporcional até o dia da efetiva restituição do imóvel nas mesmas condições apuradas na época da assinatura deste contrato.

Cláusula 6ª

6.1 – No caso de desapropriação do IMÓVEL, as PARTES ficarão desobrigadas em relação às cláusulas deste contrato, ressalvados os direitos originados de sua execução durante o período anterior ao ato expropriatório.

Cláusula 7ª

7.1 – Nos moldes do que autoriza a disposição contida no artigo 58, inciso IV, da Lei no. 8.245/91 é certo que as eventuais citações, intimações ou notificações, far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, também mediante "whatsapp", carta, Messenger, por qualquer via eletrônica, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, para os destinatários e endereços mencionados no preâmbulo deste contrato. E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente, em três vias de igual teor e para um único efeito de direito, o qual assinam com duas testemunhas.

Lages, 05 de Dezembro de 2025

RECONHECO

LOCADOR:

[Handwritten signature]



4º TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS
YARA FÁBIA CAMARGO

Rua Emiliano Ramos, 227 - 88502-216 | Centro | Lages/SC
49 3222 5036 | protestos@tabelionatocamargo.com.br
www.tabelionatocamargo.com.br



RECONHEÇO e assinatura por AUTÊNTICA de: MARIA
FABIANA TOMAZ
Lages/SC, 14 de dezembro de 2028 Em
Teste de verdade

Silvia Maria de Lima - Escrevente Autorizada
Emol: R\$ 0,33 + R\$ 1,43 + R\$ 0,13 Selo: R\$ 0,00
(Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL -
HRY38064-DPUJ(8800)-Total: R\$ 7,78
Confira os dados do Selo em: Selo (sc.jus.br)

VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE FISCALIZAÇÃO SEM EMENDAS OU RASURAS E COM ASSINATURA



LOCATÁRIO:

Giúle Welbert Branco.

AVALISTA:

Testemunhas:

1- _____

RG: _____

2- _____

RG: _____

Rafael Paes Vieira

Advogado

OAB/SC 33.398