"CONTRATO DE LOCAÇÃO"

Os signatários abaixo contratam entre si a presente locação conforme as seguintes condições:

LOCADORA - INES ROPELATO XAVIER DA SILVA, Brasileira, Casada, Técnica em Enfermagem, portadora da Cédula de Identidade nº 1.679.900-3 e inscrita no CPF sob nº 585.807.439-15, residente e domiciliada na Rua – Dr. Getúlio Vargas, nº 2621, Bairro Bela Vista, Cidade de IBIRAMA (SC) Fone – (47) 99144-8915.

LOCATÁRIO – GABRIELLE OLIVEIRA RICARDO DA SILVA, Brasileira, Solteira, Estudante, portadora da cédula de identidade nº **874911** e inscrita no CPF sob o nº **862.405.102-97**, residente na Rua Marechal Rondon, **3418** – Bairro Setor 01 na Cidade de **JARU / RO**, CEP 76890-000 - FONE – (41) 9 8852-4868

FIADOR – ANTONIO RICARDO DA SILVA, Brasileiro, Casado, Professor, portadora da cédula de identidade nº **478843** e inscrita no CPF sob o nº **102.930.782-20**, residente na Rua Marechal Rondon, 3418 – Bairro Setor 01 na Cidade de **JARU / RO**, CEP 76890-000 - FONE – (69) 9 9200-2928

As partes acima qualificadas firmam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO,** mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O Objeto do presente contrato de locação trata-se de um imóvel, estilo Kitnet, situado na rua Dr. Getúlio Vargas, nº 2621, bairro Bela Vista, cidade e comarca de Ibirama (SC). O presente imóvel possui um quarto de uso exclusivo, banheiro dividido com mais uma pessoa e cozinha de uso compartilhada com no máximo três pessoas e também área de serviço de uso coletivo.

PARAGRAFO ÚNICO - DOS BENS MÓVEIS PERTENCENTES AO IMÓVEL

Fazem parte integrante da presente locação os seguintes bens móveis:01 (um) Roupeiro de 6 portas, 01 (uma) cama de casal com colchão de espuma, 01 (uma) escrivaninha com 01 (uma) cadeira, 01 (uma) geladeira da marca Electrolux Duplex, 01 (um) fogão de 4 bocas com um botijão de gás, 01 (uma) mesa com 3 (três) Cadeiras, 01 (um) balcão de pia de 09 (nove) portas e 5(cinco) gavetas, 01 (um) aero de 6 (seis) portas os quais deverão ser devolvidos juntamente com o imóvel locado, em perfeito estado de conservação e limpeza.

Possui ainda de **uso coletivo:** duas máquinas de lavar roupas, sendo que assim de sua responsabilidade os cuidados para sua manutenção e integridade.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo da locação é de **01 (um) ano**, iniciando-se em **19/07/2025** com término em **18/07/2026**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal ajustado pela presente locação é de R$ 880,00 (oitocentos e oitenta reais), O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 19 (Dezenove) de cada mês, por meio de moedas correntes deste país, pago diretamente a LOCADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso o valor do aluguel seja pago antecipado ou até o dia especificado na CLAUSULA TERCEIRA, o LOCATÁRIO receberá um desconto de R$ 100,00 (cem reais), ficando o total de **R$ 780,00** (setecentos e oitenta reais), caso contrário, o mesmo pagará o valor estipulado na "Cláusula Terceira", mais juros estipulados Cláusula Sexta.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Estão inclusos no valor do aluguel os gastos com energia elétrica e água desde que usados de forma moderada pelo LOCATÁRIO, o não cumprimento desta norma resultará em um acréscimo adicional a ser acordado entres as partes, também incluso internet via Wi-fi com uso ilimitado de dados.

CLÁUSULA QUARTA - DAS TAXAS E TRIBUTOS

Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel tais como IPTU, taxa de lixo, ficarão a cargo da LOCADORA.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Do valor cobrado referente a Taxa de condomínio já está incluso no valor do aluguel.

PARAGRAFO SEGUNDO - Fazem parte do condomínio as manutenções feitas no imóvel, tais como troca de lâmpadas, chuveiros, tomadas assim como a **limpeza externa** do prédio e serviço de jardinagem. (Obs.: caso ocorra eventuais problemas com lâmpadas, chuveiros, parte elétrica e hidráulica ou eletro domésticos o Locatário terá que comprar a peça danificada e a mesma será trocada por um profissional qualificado e os honorários

serão por conta da Locadora sem cobranças adicionais ao locatário).

CLAUSULA QUINTA – DAS PROIBIÇÕES

Está expressamente proibido o uso de **ar condicionado, ar condicionado portatil, aquecedor elétrico/óleo, forno elétrico** ou qualquer outro tipo de aparelho elétrico que tenha consumo significativo de energia elétrica, o não cumprimento desta norma resultará em multa, estipulada na Cláusula Sexta – Parágrafo Primeiro.

CLÁUSULA SEXTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será cobrado o da CLÁUSULA TERCEIRA e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e ensejará a sua cobrança através de advogado. Ficam desde já, fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Fica estipulada uma multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente à época da infração, na qual incorrer a parte que infringir qualquer das cláusulas deste Contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente Contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza da parte interna do imóvel.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Na entrega, findado o prazo de locação o imóvel deverá ser entregue a LOCADORA em perfeitas condições de uso, com todos os pertences funcionando, **bem como pintura em janelas e portas nas mesmas condições que recebeu,** mediante vistoria feita no imóvel pela LACADORA. Caso o imóvel esteja danificado o LOCATÁRIO terá a opção de fazer a devida reforma com profissional de sua confiança, caso contrário será cobrado e feita a devida reforma com o profissional de escolha pela Locadora.

PARAGRAFO SEGUNDO - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, só poderão ser executadas com plena autorização do LOCADOR por escrito, O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, no caso de prévia autorização que se dará por escrito e as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A LOCADORA ficará responsável e deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

PARÁGRAFO QUARTO - O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores à locação.

CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso de moradia.

PARAGRAFO PRIMEIRO – O LACATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim, seja no todo ou em partes, a título gratuito ou oneroso, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, o descumprimento desta clausula resultará a multa prevista na CLAUSULA SEXTA – PARAGRAFO PRIMEIRO.

O LOCATÁRIO obriga por si só a cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA NONA - O prazo desta locação é o constante na "**Cláusula Segunda**". No término indicado, o LOCÀTARIO **se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas** no estado em que o recebeu independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalva a hipótese de prorrogação de locação, o que somente se fará por escrito realizando assim um novo contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - Fica a LOCADORA, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, ou de mostrar o imóvel a terceiros para

locação, mediante prévia comunicação com antecedência de pelo menos 24 horas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O LOCATÁRIO se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos Poderes Públicos em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que decorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES DO FIADOR

O Fiador é o principal pagador, assina ainda o presente instrumento, a pessoa nomeada no início do presente Contrato, o qual assume responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as obrigações contraídas pelo LOCATÁRIO, cuja responsabilidade, perdurará ainda após o término do prazo contratual e que somente

cessará com a devida restituição do imóvel à LOCADORA, e pagamento de todos os encargos devidos.

Caso a LOCADORA suportar/tolerar os atrasos do LOCATÁRIO no cumprimento de suas obrigações, não sendo, portanto, invocável pelo FIADOR o disposto no artigo 1.503 do Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO assume a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do FIADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O FIADOR obriga-se a comunicar à LOCADORA, por escrito, sempre que houver alteração de seu endereço.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de ocorrer à prorrogação da presente locação no final do contrato, o valor do aluguel poderá ser reajustado de acordo com a vontade das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - No caso de desapropriação do imóvel objeto deste Contrato, o LOCADOR e seus administradores e/ou procurador ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando- se o LOCATÁRIO a faculdade de agir tão-somente contra o Poder expropriante.

CLÁUSULA DÈCIMA QUARTA- O LOCATÁRIO declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente Contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- Tudo que for devido em razão deste Contrato será cobrado em processo Executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel (Ibirama /SC), com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que sejam, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na "Cláusula Sexta, Parágrafo Primeiro", todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais honorários advocatícios na base de 20 % (vinte por cento) sobre o valor da causa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O FIADOR reconhece neste ato que, por efetiva restituição do imóvel, **se entende a real entrega das chaves do mesmo à LOCADORA**, mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força da Lei, renunciando desde já à faculdade prevista no artigo 1.500 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de morte, falência ou insolvência do FIADOR, o LOCATÁRIO se obriga a apresentar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, a juízo da LOCADORA, sob pena de incorrer nas sansões previstas na "Cláusula Sexta, Parágrafo Primeiro"

E por assim estarem de pleno e irrevogável acordo, as partes declaram que tomaram ciência de todas as cláusulas constantes no presente Contrato, analisando-as em todos os seus termos, concordando com as mesmas, assinando o presente Contrato de locação, em Duas vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas, para que se produzam os jurídicos e legais efeitos.

Ibirama, 10 de junho de 2025

_____

LOCADOR

1° Tabelionato IBIRAMA

LACERDA TAB. NOTAS

_____ _____

LOCATÁRIO **FIADOR**

Reconhecimento no Verso