CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: Rafael Matos da Silva, brasileiro, advogado, inscrito no RG nº 4.139.756 e no CPF nº 009.067.839-76, residente e domiciliado em Lages/SC, convivente em união estável com Evelyn Kerolyn Neuburger, CPF nº 011.815.439-75, doravante denominado LOCADOR(A).

LOCATÁRIO: Wendell Johnnata Ribeiro dos Santos, brasileiro, estudante, inscrito no RG nº 0221869420027 e no CPF nº 047.002.773-86, convivente em união estável com Monica da Silva Ericeira, brasileira, convivente em união estável, estudante, inscrita no RG nº 032509412007-1, e no CPF nº 061.225.873-46, doravante denominado LOCATÁRIOS.

IMÓVEL: Apartamento situado à Av. Juscelino Kubtscheck, nº 475, bloco 8, apto 43, Condomínio Mirante dos Bosques, Bairro Maria Luiza, Lages/SC. *A vistoria anexa,* assinada pelo(a) locatário(a), faz parte integrante deste contrato.

GARANTIA LOCATÍCIA: As partes ajustam que a presente locação será garantida mediante CAUÇÃO em dinheiro, correspondente ao valor de dois aluguéis.
A caução totaliza R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo:
– R$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais) pagos em 10/11/2025;
– O restante R$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais) pagos juntamente com o primeiro aluguel, em 10/12/2025.
A caução será restituída ao locatário ao término da locação, desde que não haja débitos ou danos ao imóvel.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PRAZO

O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início em 10/11/2025 e término em 10/11/2026, cessando de pleno direito nesta data, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Caso o imóvel não seja desocupado, a locação se prorrogará por prazo indeterminado, conforme o art. 574 do Código Civil.

RECONHEÇO

Digitalizado com CamScanner

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR

O aluguel mensal é de R$ 1.265,00 (um mil duzentos e sessenta e cinco reais), reajustado anualmente pelo IGPM ou outro índice oficial.

O locatário terá desconto bonificação de R$ 115,00 (cento e quinze reais) se o pagamento ocorrer até o dia 10 de cada mês. Após o vencimento, incidirá multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO SEGURO

O seguro contra incêndio, raio, explosão, vendaval e danos elétricos, cujo valor será cobrado junto com o aluguel. O locatário poderá optar por contratar seguro próprio.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DESPESAS

Além do aluguel, o locatário pagará as despesas de condomínio, água, gás, luz, esgoto e taxa de lixo correspondentes ao período de locação.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO

O imóvel destina-se exclusivamente à moradia, sendo vedada alteração sem autorização por escrito do locador.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

O locatário não poderá realizar obras ou benfeitorias sem autorização escrita do locador, não tendo direito a retenção ou indenização. O imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi recebido.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBLOCAÇÃO

É proibida a sublocação total ou parcial, sob pena de rescisão contratual e multa equivalente a dois aluguéis vigentes.

Digitalizado com CamScanner

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

O locatário deverá comunicar por escrito sua intenção de desocupar o imóvel com antecedência mínima de 30 dias. O imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições recebidas, com todos os encargos quitados.

CLÁUSULA NONA – DOS REPAROS

Caso o locatário não realize os reparos exigidos no prazo de 10 dias após a rescisão, o locador poderá executá-los e cobrar o valor correspondente, inclusive por via judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES

O descumprimento de qualquer cláusula sujeitará o infrator ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, além de honorários advocatícios de 20% e custas processuais.

A desocupação antes de 12 meses implicará multa proporcional ao tempo restante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES

Constitui infração contratual, ensejando rescisão imediata: falta de pagamento, uso diverso do imóvel ou descumprimento do regulamento interno.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PLACAS E ANÚNCIOS

É vedado afixar placas, cartazes ou instalar aparelhos nas partes externas sem autorização do locador.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESPONSABILIDADE

O locador não responde por danos decorrentes de caso fortuito, força maior, vazamentos, incêndio ou rompimento de encanamentos.

RECONHEÇO

Digitalizado com CamScanner

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO PAGAMENTO

O locatário não poderá reter o pagamento do aluguel por qualquer motivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA TOLERÂNCIA

A eventual tolerância do locador não implica renúncia de direitos ou alteração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Lages/SC para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato.

Lages/SC, 10 de novembro de 2025.

RECONHEÇO

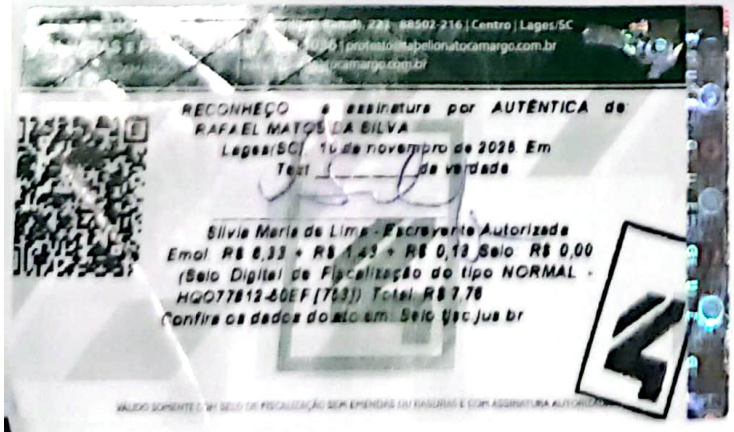
RAFAEL MATOS DA SILVA

WENDELL JOHNNATA R. DOS SANTOS

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



Digitalizado com CamScanner