

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PARA FINS RESIDENCIAIS

LOCADORA: Jane Aparecida Geremias, Brasileira, autônoma, portadora do documento de identificação nº 2.708.650-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 736.375.649-04.

LOCATÁRIO: Pamela de Souza, Brasileira, estudante, portadora do documento de identificação nº 7731742, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.947.029-12.

OBJETO DA LOCAÇÃO: residencial situado na Rua Eclair Xavier da Cruz número 35 - apartamento número 34 – Bairro Conta Dinheiro – Edifício San Marcos, com as seguintes características: Apartamento com dois quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço e uma vaga de garagem coberta.

Contendo: Cozinha projetada, mesa de madeira com tampo de vidro, 2 bancos altos, aparelho sugar, geladeira, micro-ondas, torneira elétrica, chuveiro elétrico, fogão 4 bocas, tanque, sofá dois lugares branco, sofá 2 lugares em tecido, rack para TV, guarda roupa e cômoda com gavetas e uma cama com cama auxiliar.

PRAZO DA LOCAÇÃO: 12 meses. Data inicial 05/01/2026 e data final 05/01/2027.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.150,00 (um mil cento e cinquenta reais) por mês, além das demais taxas.

- O IPTU não está incluso no valor do Aluguel e deverá ser pago pelo Locatário com opção de parcelamento.

- A taxa de Condomínio não está incluída no valor do Aluguel e deverá ser paga pelo Locatário com exceção de chamada de capital, este deverá ser pago pelo Locador.

VENCIMENTO DO ALUGUEL: dia 10 do mês corrente.

ÍNDICE DE REAJUSTE E CORREÇÃO MONETÁRIA: Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), ou aquele que o substitua.

FORMA DE PAGAMENTO: Depósito na conta bancária, conforme dados que seguem: Banco Bradesco, Agência 0360, número 247180-9, Jane Aparecida Geremias, CPF ou CNPJ nº 736.375.649-04 ou PIX 49 988020930.

MODALIDADE DE GARANTIA POR FIADOR – DADOS DO FIADOR

Alcino de Souza, inscrito (a) no CPF/MF sob o nº 963.569.449-00, residente na estrada Braço Perimbo, S/N. CEP 88400-000. Ituporanga – SC

DO OBJETO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem por objeto a locação para fins residenciais do acima descrito, de propriedade do **LOCADOR**. O imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, nos termos do termo de vistoria assinado pelas partes e anexo a este instrumento.

Parágrafo 1º. A presente locação tem como fim único e exclusivo a utilização do para moradia do **LOCATÁRIO**, sendo ele, a partir desta data até a efetiva devolução do imóvel, o único responsável pelas condutas e atividades desenvolvidas no , fazendo-o em nome

próprio, por sua conta e risco, pelo que assume toda e qualquer responsabilidade por atos/fatos decorrentes de sua posse, seja ela civil, tributária, trabalhista, administrativa, ambiental ou criminal, ressalvando-se ainda que, caso o **LOCADOR** seja demandado por fatos atribuíveis ao **LOCATÁRIO**, poderá denunciá-lo à lide nos termos do art. 125 do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de regresso por todos os danos e custos decorrentes.

Parágrafo 2º. A presente locação somente se realizará com o respeito das condições expostas acima, sob pena de imediata rescisão e levantamento da multa contratual no valor do aluguel, sem prejuízo de todo e qualquer custo ou dano que o **LOCADOR** venha a ter em decorrência da violação contratual, tais como reparos no , multas perante autoridades administrativas, danos materiais ou morais, custas processuais, honorários advocatícios, entre outros, conforme as cláusulas de responsabilidade deste instrumento.

Parágrafo 3º. É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar o no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso da finalidade do previsto neste contrato, sem prévia anuência por escrito do **LOCADOR**.

DO PRAZO

Cláusula 2ª. O prazo de locação é de 12 meses, com termo inicial em 05/01/2026 e termo final em 05/01/2027. Findo o prazo, o **LOCATÁRIO** deverá entregar o ao **LOCADOR**, nas mesmas condições em que o recebeu, independentemente de notificação. Devendo o locatário realizar limpeza e pintura interna do imóvel com as mesmas cores atuais.

Parágrafo 1º. Se ao fim prazo acima ajustado o **LOCATÁRIO** continuar na posse do imóvel, sem oposição do **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias, a locação será automaticamente prorrogada por 12 meses, nas mesmas bases contratuais.

Parágrafo 2º. Em caso de prorrogação por prazo indeterminado, ambas as partes poderão encerrar o contrato a qualquer tempo, sem a incidência de multa, mediante notificação por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de multa no valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor.

Parágrafo 3º. Em caso de prorrogação por prazo indeterminado, prorrogam-se automaticamente as garantias concedidas no presente instrumento até a efetiva devolução do, nos termos do art. 39 da Lei nº 8245/91.

Parágrafo 4ª. Em caso de prorrogação por prazo determinado, se o **LOCATÁRIO** desfazer o contrato antes do prazo ajustado, deverá pagar ao **LOCADOR** multa no valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 3ª. O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente ao **LOCADOR**, a título de aluguel, a quantia de R\$ 1.150,00 (um mil cento e cinquenta reais) no dia 10 de cada mês, salvo quando o vencimento ocorrer em feriados oficiais ou finais de semana, quando será prorrogado até o próximo dia útil. O pagamento deverá ser feito mediante depósito na conta bancária ou pix, conforme dados que seguem: Depósito na conta bancária, conforme dados

que seguem: Banco Bradesco, Agência 0360, número 247180-9, Jane Aparecida Geremias, CPF ou CNPJ nº 736.375.649-04 ou PIX 49988020930.

Cláusula 4ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), ou aquele que o substitua.

Parágrafo Único. Se em virtude de lei superveniente passe a ser admitido o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação atual, acordam as partes, desde já, que o reajuste do valor do aluguel passará a ser feito no menor prazo então permitido em lei.

Cláusula 5ª. O não pagamento do aluguel no prazo ajustado, implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescido de correção monetária (IGP-M) e juros de 1% (um por cento) ao mês, podendo ainda ensejar a rescisão do contrato a critério do **LOCADOR**, nos termos do art. 9º, inciso III, da Lei 8.245/91.

Parágrafo 1º. As partes acordam que no 5º (quinto) dia posterior ao vencimento dos aluguéis, o débito será encaminhado ao assessor jurídico do **LOCADOR** para cobrança amigável ou judicial, independentemente de aviso prévio ou notificação, pelo que serão acrescidos 20% (vinte por cento) ao valor atualizado do débito a título de honorários advocatícios. Ressaltando-se que o valor atualizado engloba multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma da lei.

DOS DEVERES DAS PARTES

Cláusula 6ª. São deveres do **LOCADOR**, entre outros:

I. Entregar ao **LOCATÁRIO** o alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do locado;

III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV. Realizar os reparos e consertos imprescindíveis e de caráter estrutural, que não sejam decorrentes do uso cotidiano nem das atividades do **LOCATÁRIO**. Necessitando o de reparos urgentes, cuja realização incumba ao **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** é obrigado a consenti-los. Se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias o **LOCATÁRIO** poderá rescindir o contrato, sem a imposição de multa;

V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por estas pagas, vedada a quitação genérica;

VIII. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

IX. Para garantir o conforto de todos, não é permitido manter animais (felinos ou cães) no imóvel, exceto quando se tratar de casos especiais ou animais de assistência à pessoa.

Cláusula 7ª. São deveres do **LOCATÁRIO**, entre outros:

I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo, local e forma convencionados, sob pena de incorrer nas cláusulas penais e resolutive expressa deste contrato;

II. Servir-se do para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III. Restituir o locador, finda a locação, no estado em que o recebeu ou com as reformas e construções autorizadas previamente pelo **LOCADOR**, independentemente de notificação;

IV. Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou terceiros;

VI. Não fazer modificações internas ou externas, benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias no sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**. Caso autorizadas, fica convencionada a sua incorporação ao locado, sem qualquer direito a indenização ou retenção pelo **LOCATÁRIO**;

VII. Não ceder, emprestar, sublocar ou alterar o e o presente contrato, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sendo que a demora deste em reprimir a infração não constitui consentimento tácito;

VIII. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**, sob pena de responder por multas, correção monetária, juros e penalidades decorrentes do atraso no cumprimento das determinações do Poder Público;

IX. Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água, esgoto e correlatos, até a efetiva devolução do imóvel;

X. Pagar os impostos, taxas e demais cobranças do Poder Público que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

XI. Permitir a vistoria do pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros na hipótese de alienação.

DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Cláusula 8ª. Em caso de alienação do imóvel, ainda que dentro do prazo da locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação

do **LOCATÁRIO**, que nada oporá a título de luvas, benfeitorias, prejuízos ou danos de qualquer natureza.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 9ª. O **LOCATÁRIO** visando neste contrato única e exclusivamente a utilização do locado, de forma livre e consciente, renuncia antecipadamente ao eventual direito de preferência na aquisição do em caso de alienação, qualquer que seja a proposta, obrigando-se a manifestar a renúncia por escrito caso notificado.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula 10ª. Toda e qualquer benfeitoria, necessária, útil ou voluptuária, dependerá de consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, e ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não cabendo ao **LOCATÁRIO** qualquer direito a indenização, ressarcimento ou retenção.

Parágrafo Único. Pertencas e estruturas desmontáveis ou removíveis, de propriedade exclusiva do **LOCATÁRIO**, poderão ser livremente introduzidas e retiradas, desde que não impliquem na alteração do estado atual ou depreciação do imóvel.

DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 11ª. O presente contrato ficará resolvido de pleno direito, sem que nenhuma das partes incorra na cláusula penal ou tenha direito a indenização, desde que devidamente notificada a parte contrária, nas seguintes hipóteses:

I. Por mútuo acordo;

II. Para realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do **LOCATÁRIO** no ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. Desde que não haja culpa do **LOCATÁRIO**, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou terceiros;

III. Desapropriação, total ou parcial, do pelo Poder Público;

IV. Ocorrência de evento fortuito ou de força maior que impeça a ocupação do imóvel, desde que não haja culpa do **LOCATÁRIO**, seus dependentes, familiares, visitantes, prepostos ou terceiros.

Parágrafo Único. Nenhuma notificação do Poder Público ensejará a resolução do contrato, salvo se apurado risco à segurança do em vistoria judicial. Neste caso, cada uma das partes se obriga a satisfazer as exigências do Poder Público que lhe competir.

Cláusula 12ª. Caso o **LOCATÁRIO** opte por resilir o presente contrato, devolvendo o imóvel, incorrerá em multa no valor de 3 (três) aluguéis (contemporâneos ao ato), abatida proporcionalmente ao tempo de contrato já cumprido. Exemplificando, com a devolução no 1º (primeiro) mês de locação a multa seria de 3 (três) aluguéis, já no 15º (décimo quinto) mês de locação a multa seria equivalente a 1,5 (um e meio) aluguel, e assim por diante.

Parágrafo único. Decorridos os 30 (trinta) meses contratuais, no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado ambas as partes podem livremente desfazer a locação,

sem qualquer ônus ou multa, desde que notifiquem a parte contrária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observadas todas as cláusulas atinentes aos deveres das partes e aos cuidados com o imóvel.

DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 13ª. Qualquer que seja o motivo da extinção do contrato, o **LOCATÁRIO** deverá restituir o ao **LOCADOR** no estado em que o recebeu, conforme termo de vistoria, e dentro do prazo estipulado no contrato ou na notificação. Entretanto, em qualquer hipótese de devolução, o **LOCATÁRIO** deve pintar paredes, janelas e portas, internas e externas, reparar ou substituir telhas, vidros, cerâmicas, encanamentos, torneiras, cercas (entre outros), cuidando para que nos reparos sejam utilizados matérias-primas e produtos de padrão médio. Deve ainda o **LOCATÁRIO** exibir os comprovantes de quitação dos impostos, taxas e quaisquer outras obrigações que incidam sobre o imóvel, devendo proceder também ao cancelamento de seu cadastro junto aos órgãos competentes.

Parágrafo 1º. Após notificação por escrito para restituição do imóvel, o **LOCADOR** terá o prazo de 10 (dez) dias para efetuar sua vistoria, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a pagar aluguel e demais encargos da locação até a efetiva devolução do bem.

Parágrafo 2º. Se na vistoria de devolução do for constatada a necessidade de reparos ou substituições, o **LOCATÁRIO** ficará obrigado a arcar com seus custos, ainda que realizadas a mando do **LOCADOR**, bem como a pagar aluguel e demais encargos da locação enquanto não ocorra a restituição definitiva do imóvel.

DA CLÁUSULA PENAL

Cláusula 14ª. As partes se obrigam a cumprir e zelar pelo presente contrato em todos os seus termos e condições, sob pena de multa em valor correspondente a 1 (um) aluguel vigente à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos.

Parágrafo 1º. Considerando os riscos e elevados custos que a locação oferece ao **LOCADOR**, caso o **LOCATÁRIO** viole o disposto na Cláusula 7ª, ou qualquer outra disposição deste instrumento, independentemente de notificação, ficará sujeito às seguintes sanções:

- I. Multa no valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, devida a partir da ocorrência do fato;
- II. Ressarcimento de todos os prejuízos sofridos com a infração, devido a partir da ocorrência do fato;
- III. Rescisão do contrato, a critério da parte prejudicada.

Parágrafo 2º. A eventual execução da cláusula penal se dará sem prejuízo do credor exigir o cumprimento da obrigação principal e acessórios, além do ressarcimento de todos os prejuízos sofridos, nos termos do art. 411 do Código Civil.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses dos parágrafos anteriores, sobre todos os valores devidos a qualquer título, incidirão juros legais e correção monetária desde a data do ilícito contratual, independentemente de notificação da parte contrária.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 16ª. A presente locação será sempre regida pelos dispositivos da Lei 8.245/91 e pelo Código Civil, ficando desde já asseguradas ao **LOCADOR** todas as vantagens legais supervenientes.

Cláusula 17ª. As partes esclarecem que o presente instrumento particular de locação, sendo assinado pelas partes e por duas testemunhas, é título executivo extrajudicial apto a promover ação executiva por quantia certa em face do **LOCATÁRIO** e/ou fiador em caso inadimplemento de qualquer das prestações, sem prejuízo de eventual protesto extrajudicial, conforme art. 784, inciso III do Código de Processo Civil.

Cláusula 18ª. As partes desde já concordam com o protesto extrajudicial deste contrato por inadimplemento de qualquer uma das prestações, inclusive multas, impostos, taxas etc., em face do **LOCATÁRIO** e/ou fiador, fazendo-o pelo valor remanescente do débito acrescido de multa de 10%, juros de 1% e correção monetária, além de honorários advocatícios de 20% sobre o valor atualizado do débito, mediante apresentação deste instrumento acompanhado de planilha de débito.

Cláusula 19ª. O não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos no presente contrato constituirá ato de mera liberalidade, não inovando ou criando direitos e precedentes a serem invocados por qualquer das partes.

Cláusula 20ª. Os contratantes acordam que em qualquer hipótese em que se faça necessário utilizar-se de assessoria jurídica para a efetivação do presente contrato (a exemplo de infrações, cobranças, ações judiciais etc.), as demandas serão enviadas a seu assessor jurídico, independentemente de aviso prévio ou notificação, pelo que serão acrescidos 20% (vinte por cento) ao valor atualizado do débito a título de honorários advocatícios. Ressaltando-se que o valor atualizado engloba multa cabível, correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma da lei.

Parágrafo 1º. Sempre que houver necessidade de deslocamento da parte ou seu representante a fim de tomar conhecimento ou providências acerca das questões legais diretamente relacionadas a inadimplemento ou infração causada pela parte contrária, os custos de deslocamento e acomodação serão adicionados ao saldo devedor que deverá ser pago em juízo após deferimento transitado em julgado da causa.

Parágrafo 2º. Qualquer reclamação judicial ou extrajudicial que venha a ser formulada em face do **LOCADOR**, em razão de descumprimento ou infringência de qualquer disposição legal ou cláusula do presente instrumento ou dos contratos locatícios, obrigará os **LOCATÁRIO** e o fiador a responder integralmente e, se for o caso, regressivamente, por todas as perdas e danos causados ao **LOCADOR** e a terceiros, ficando autorizada, desde já a denúncia da lide ao **LOCATÁRIO** e ao fiador, nos exatos termos do art. 125 e seguintes do Código de Processo Civil.

Cláusula 21ª. Visando à desoneração, simplicidade e efetividade desta relação jurídica, as partes, desde já, aceitam receber notificações, intimações ou citações referentes a este contrato por qualquer meio de comunicação tais como telefone, SMS, e-mail, WhatsApp, carta registrada, ou pelas demais formas previstas no ordenamento jurídico.

Cláusula 22ª. Pagamento de um mês adiantado não foi adotado neste contrato.

Cláusula 23ª. Considerando que as partes celebram o presente instrumento movidas pela boa-fé e eticidade nas relações civis, considerando ainda que o presente instrumento deve conferir a máxima segurança jurídica às partes, estas acordam que, uma vez assinados, os instrumentos serão imediatamente levados a cartório para reconhecimento de firma das partes e, caso não coincidam com os “cartões de firma”, as partes devem reassinar o instrumento ou atualizar o respectivo “cartão de firma” no prazo improrrogável de 3 (três) dias, sob pena de vencimento antecipado integral da dívida, nos termos das cláusulas resolutivas acima, sem prejuízo da tomada de medidas judiciais reparatórias civis e criminais se configurado crime de estelionato ou correlato.

Cláusula 24ª. Para dirimir eventuais conflitos ou questões oriundas do presente instrumento, elegem as partes o foro da Lages, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, comprometendo-se a cumpri-lo por si, seus herdeiros e sucessores, o que fazem na presença de 2 (duas) testemunhas que a tudo assistiram e também assinam.

Lages, 01 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **PAMELA DE SOUZA**
Data: 09/01/2026 09:24:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CPF: 127.947.029-12

Locatário: Pamela de Souza

Documento assinado digitalmente
 **JANE APARECIDA GEREMIAS**
Data: 27/01/2026 10:11:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CPF: 736.375.649-04

Locador: Jane Aparecida Geremias

CPF: 963.569.449-00

Fiador: Alcino de Souza
Documento assinado digitalmente
 **ALCINO DE SOUZA**
Data: 18/01/2026 20:20:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CPF: 019.277.829-37

Testemunha: Gian Luiz Baratieri

Documento assinado digitalmente
 **GIAN LUIZ BARATIERI**
Data: 27/01/2026 10:01:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CPF: _____

Testemunha:

Todos os comparecentes deverão rubricar todas as páginas, salvo se assinadas pelo gov.br.