



AV. SENADOR GALLOTTI, 775 - BAIRRO MAR GROSSO – LAGUNA/SC
CRECI/SC 3814 J - FONE (48) 3647-1803

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento os abaixo qualificados, firmam o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir:

LOCADORA: MAÍRA NIEHUES SOETHE FUCHTER, brasileira, casada, professora, portadora do CPF nº 046.094.249-24, e RG nº 4754127, residente e domiciliada à Rod. SC 108 KM 315, nº 1348, Bairro São Januário, Braço do Norte - SC.

LOCATÁRIOS: BETTINA BARCELLOS BLANK, brasileira, solteira, pensionista, portadora do Registro Geral nº 079.737.419-17, residente e domiciliada à Rua Almirante Lamego, nº 810, Ap. 501, Bairro Centro, Florianópolis – SC, e **GABRIEL EDUARDO SCHMIDT**, brasileiro, solteiro, estudante, portador do CPF nº 042.445.010-02 e RG nº 6110312151, residente e domiciliado a Rua Uruguai, nº 449, Bairro VL Oliveira, Santa Rosa – RS.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Um **Apartamento de nº 303, no Res. Safira**, situado à Rua Carazinho, nº 98, no bairro Mar Grosso, cidade de Laguna - SC; contendo cozinha, área de serviço com banheiro, sala de estar, sala de jantar, área gourmet fechada com churrasqueira, 3 quartos, sendo 1 suíte com ar condicionado portátil e outros 2 quartos com ar condicionado fixo, banheiro social, 1 vaga de garagem, mobiliado, e com utensílios domésticos, conforme a vistoria realizada na entrega do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de locação é de 9 (nove) meses e 6 (seis) dias, a iniciar em 05/03/2026 e a terminar em 11/12/2026, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O presente contrato poderá ser rescindido somente a partir do 9º mês sem a incidência da multa rescisória, prevalecendo o aviso prévio de 30 dias de antecedência até a conclusão integral deste contrato.

§ Primeiro: Fica estabelecido entre as partes que caso ocorra a rescisão contratual nos doze primeiros meses, a parte que quiser rescindir o contrato estará sujeito ao pagamento de multa referente a 03 (três) meses de aluguel, este deverão ser pagos proporcionalmente ao período restante dentro dos primeiros 9 meses.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS terão um prazo de 30 (trinta) dias para informar sobre eventuais problemas no imóvel que esteja em desacordo com a vistoria realizada na entrega das chaves. O imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação, habitabilidade e funcionamento, salvo em caso de apontamento de irregularidade constatado nos primeiros 30 (trinta) dias, caso contrário os LOCATÁRIOS admitem o perfeito estado de conservação e funcionamento do imóvel.

§ Terceiro: OS LOCATÁRIOS deverão comunicar por escrito a IMOBILIÁRIA com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, entretanto caso os LOCATÁRIOS queiram sair antes desse prazo, o pagamento deverá ocorrer normalmente por 30 (trinta) dias. Na ocasião da entrega das chaves deverá ser realizada a vistoria final pelas partes e caso o imóvel não esteja de acordo com a vistoria inicial, continuará prevalecendo à cobrança do aluguel e demais encargos da locação até à concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

§ Quarto: Fica estabelecido que findo o presente contrato OS LOCATÁRIOS deverão entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR LOCATIVO: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.300,00** (dois mil e trezentos reais), que OS LOCATÁRIOS se comprometem a pagar até o dia 05 (cinco) de cada mês, com primeiro pagamento até o dia 05/03/2026 e os demais pagamentos até a mesma data dos meses subsequentes, diretamente para a Imobiliária Plantar, através de transferência bancária ou PIX, com uma tolerância de até 05 (cinco) dias corridos, sem o acréscimo de juros e multa. Após esse período haverá juros de mora à razão de 0,033% ao dia e mais 10% de multa sobre o valor em atraso. Obs. De 05/12/2026 à 11/12/2026, serão cobradas apenas diárias, proporcional a 6 (seis) dias, ou seja, será cobrado o valor de R\$ 460,00 (quatrocentos e sessenta reais).

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE: Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de **12 (doze)** meses, ou no menor dos prazos permitido em lei, 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 venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou através de livre negociação do reajuste entre as partes. Mantem-se a demais cláusulas do contrato, caso haja renovação de contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS: O não pagamento dos aluguéis, e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora dos LOCATÁRIOS, incorrendo o mesmo na multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso e juros de 0.033% ao dia, estes ainda que "*pro-rata*", sem prejuízo de outras medidas que a LOCADORA desejar tomar contra OS LOCATÁRIOS.

§ Primeiro: Eventual demora da LOCADORA em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para OS LOCATÁRIOS invocar novação de prazo ou condições, razões essas que OS LOCATÁRIOS desistem expressamente de alegar.

§ Segundo: O atraso no pagamento do aluguel e das taxas de sua responsabilidade (mencionadas na Cláusula VI) no prazo superior de 30 (trinta) dias, OS LOCATÁRIOS poderão ter seus nomes negativados nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive protestos, independente de aviso ou notificação.

§ Terceiro: O inadimplemento dos LOCATÁRIOS, deixando de solver, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, consequentemente, 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.

§ Quarto: Fica estabelecida entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação do último aluguel não estabelece a presunção de estarem solvidos os alugueres anteriores e taxas de suas responsabilidades, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

§ Quinto: As taxas de aluguéis e demais encargos locatícios serão cobrados até o ato da entrega das chaves na IMOBILIÁRIA, não abonando a responsabilidade de quitação dos débitos em abertos, conforme mencionado na Cláusula VI.

§ Sexto: Fica autorizado a emissão de boleto de cobrança, no valor total da dívida, incluindo os valores em aberto que houver (água, energia, internet, IPTU, coleta de lixo, condomínio e gás), multa e serviços de reparos. Caso o boleto não seja pago no prazo de 10 (dez) dias, esse poderá ser protestado.

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS: Correrão por conta dos LOCATÁRIOS, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes a taxas a ele agregadas, contas de luz, iluminação pública, internet, gás, e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pelos LOCATÁRIOS, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações, acréscimos ou alterações dos padrões atuais (CELESC e CASAN) que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem. As despesas de IPTU e coleta de lixo, e taxas ordinárias e extraordinárias de condomínio, serão de responsabilidade da LOCADORA.

§ Primeiro: OS LOCATÁRIOS não necessitarão transferir a conta de energia para o seu nome, porém deve entregar a LOCADORA mensalmente, caso esse solicite, no mesmo dia determinado para o pagamento dos alugueis, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em geral que vierem a ser enviados em nome da LOCADORA para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS obrigam-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

§ Terceiro: Excetuadas as obras, se for o caso, que digam respeito à segurança do imóvel locado, obriga-se OS LOCATÁRIOS por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a eles manterem o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade 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, chuveiros, passeio fronteiro ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-los a LOCADORA 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, inclusive refazer a pintura do imóvel, na mesma situação em que o recebeu, assim como deverá também entregar o imóvel faxinado, ou pagar uma taxa para a limpeza. Os casos estruturais que surgirem no imóvel a partir da locação e que não forem originados por problemas de mau uso, não serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

§ Quarto: As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pelos LOCATÁRIOS, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, desde que autorizadas por escrito pela LOCADORA na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se a LOCADORA as rejeitar, caso em que OS LOCATÁRIOS se obrigam a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

§ Quinto: OS LOCATÁRIOS receberão o imóvel limpo, no final do contrato deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ou pagar a taxa e materiais para faxina.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para uso RESIDENCIAL pelos LOCATÁRIOS, não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito da LOCADORA.

§ Primeiro: OS LOCATÁRIOS não poderão ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito da LOCADORA, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

§ Segundo: OS LOCATÁRIOS não poderão exceder a quantidade de 2 (duas) pessoas residindo no imóvel, sob pena de incidência de multa de três meses de alugueis ou rescisão do contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial e só por força do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES: Além do previsto na **cláusula quinta**, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a três meses de alugueis 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.

§ Primeiro: Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte tanto dos LOCATÁRIOS quanto da LOCADORA, não tirando a responsabilidade do aviso de 30 (trinta) dias citados na Cláusula II, parágrafo segundo, poderá a parte rescindi-lo, pagando a multa pactuada no *caput* desta cláusula, proporcionalmente ao período de meses restantes até a data final do presente contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº. 8.245/91.

§ Segundo: O pagamento da cláusula penal, não eximirá OS LOCATÁRIOS no caso de rescisão contratual da

obrigação de pagar os alugueres eventualmente vencidos e demais encargos da locação, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

§ Terceiro: A parte infratora que incorrer na multa contratual, não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem dos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente.

§ Quarto: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrada através 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 imobiliária, 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.

§ Quinto: Eventualmente se houver necessidade de ação judicial, o ajuizamento deverá ocorrer por iniciativa da LOCADORA, tendo em vista que a IMOBILIÁRIA não possui legitimidade para executar judicialmente.

§ Sexto: Apenas os LOCATÁRIOS deverão ser responsabilizados por eventuais faltas de bens dentro do imóvel, bem como pagamentos de alugueis e taxas de consumo que não forem efetuados, não podendo ser responsabilizada a IMOBILIÁRIA por estes motivos.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: OS LOCATÁRIOS facultam, desde já, a LOCADORA, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordado entre as partes, avisado OS LOCATÁRIOS com 05 (cinco) dias de antecedência.

§ Primeiro: Se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade, a LOCADORA notificará OS LOCATÁRIOS para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso OS LOCATÁRIOS deixem de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, a LOCADORA poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo OS LOCATÁRIOS 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.

§ Segundo: Salvo disposição em contrário por escrito o recebimento das chaves do imóvel pela LOCADORA, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pelos LOCATÁRIOS, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pelos LOCATÁRIOS.

§ Terceiro: Em caso de venda do imóvel ora locado, OS LOCATÁRIOS terão preferência sobre os demais concorrentes, preço por preço, obrigando-se a permitir que terceiros interessados na aquisição do referido imóvel o visitem em dia e hora previamente combinados entre os contratantes.

§ Quarto: Caso a venda do imóvel venha a ser efetuada durante o período de locação para OS LOCATÁRIOS, fica acordado entre as partes que a IMOBILIARIA PLANTAR, será o único intermediador desta negociação.

§ Quinto: Caso seja efetuado a venda e os LOCATÁRIOS não tenham interesse na compra, estes terão o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para desocupar e entregar o imóvel.

§ Sexto: Fica acordado entre as partes que não será permitido fumar no interior do imóvel.

§ Sétimo: Fica acordado entre as partes que não será permitido nenhum animal no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - OUTRAS AVENÇAS: OS LOCATÁRIOS não poderão abandonar o imóvel objeto deste contrato, sob alegação injustificada e que não esteja de acordo com as leis que regulamentam o assunto.

§ **Primeiro:** 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 pela LOCADORA com o poder expropriante.

§ **Segundo:** 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 OS LOCATÁRIOS 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 dos LOCATÁRIOS.

§ **Terceiro:** Simples intimação do Poder Público não será motivo para OS LOCATÁRIOS abandonarem o imóvel locado e pedirem 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.

§ **Quarto:** OS LOCATÁRIOS serão responsabilizados por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito provocado por estragos ocorridos por uso inadequados nas instalações elétricas do imóvel.

§ **Quinto:** Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, a LOCADORA fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituído-se a presente cláusula sem autorização para que a LOCADORA possa imitir-se na posse definitiva

§ **Sexto:** 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.

§ **Sétimo:** 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.

§ **Oitavo:** Os ora contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GARANTIA: Em garantia deste contrato foi estipulado pelas partes, a caução no valor de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), que corresponde a três (03) meses de aluguel, ficando sob a responsabilidade da IMOBILIÁRIA e será aplicado em CDB. Ao final do contrato o valor corrigido deverá ser devolvido os LOCATÁRIOS, caso estes estejam com suas obrigações em dia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os contratantes elegem o foro de Laguna - SC, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em (03) três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna/SC, 14 Janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br MAIRA NIEHUES SOETHE FUCHTER
Data: 21/01/2026 15:01:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MAÍRA NIEHUES SOETHE FUCHTER
LOCADORA

Documento assinado digitalmente
gov.br BETTINA BARCELLOS BLANK
Data: 21/01/2026 11:12:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

BETTINA BARCELLOS BLANK
LOCATÁRIA

Documento assinado digitalmente
gov.br GABRIEL EDUARDO SCHMIDT
Data: 21/01/2026 11:22:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GABRIEL EDUARDO SCHMIDT
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHAS