

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Contrato de Locação n. 02-2025

Contrato de locação para fins residenciais que fazem entre si, o denominado **LOCADOR** – Moacir de Freitas, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF sob o nr 379.104.779-53, residente e domiciliado na Rua São Francisco, 141, apto 504, Centro, Florianópolis-SC, e de outro lado os denominado **LOCATÁRIA** – Isabelle Mariana de Oliveira, brasileira, solteira, estudante e artista, inscrita no CPF sob o nr 088.126.379-65, R.G. nr 7337629 – SSP/SC, residente e domiciliada na Rua João Grumiche, 2019, apto 102, Roçado, São José-SC, estando pactuado de conformidade com as seguintes cláusulas e condições **LIVREMENTE ACORDADAS** e com base na Lei n. 8245/91 e demais legislações pertinentes.

CLÁUSULA I – DO OBJETO E DESTINAÇÃO

O objeto do presente contrato é a locação exclusivamente **RESIDENCIAL**, de imóvel designado por: **Apartamento n. 04**, localizado na Rua da Represa, n. 103, Itacorubi, cidade de Florianópolis/SC. O referido imóvel encontra-se registrado na PMF com inscrição imobiliária de nr 46.85.085.0430.001-960, ainda possuindo unidade consumidora da CELESC n. 44815885 e inscrito na CASAN sob o nr 1471133-8.

Parágrafo Primeiro: A locação é livremente contratada pelo prazo de **12 (doze) meses**, com início em 08/08/2025 e término em 07/08/2026, data em que a LOCATÁRIA se obriga a devolver as chaves do imóvel locado, independentemente de notificação ou aviso, nas mesmas condições de perfectibilidade como ora o recebe, podendo imediatamente ser utilizado, independentemente de qualquer aviso ou formalidade, inclusive com repintura na cor original das paredes (areia - Suvinil), teto, portas e rodapés.

CLÁUSULA II – DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R\$ 1.450,00** (hum mil, quatrocentos e cinquenta reais) e deverá ser pago até o dia **15 do mês subsequente ao vencido**, por meio de depósito identificado, na conta corrente Banco do Brasil nr 139.881-4, agência 4783-X, ou chave pix (CPF) nr. 379.104.779-53. Será paga, ainda, taxa de manutenção do imóvel no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais).



Isabelle

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, ou seja, automaticamente, por ser periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o IGPM, ou ainda por qualquer outro índice substitutivo que vier a ser especificamente definido em lei.

Parágrafo Segundo: A critério do LOCADOR poderá ser associada ao apartamento uma vaga de estacionamento de automóvel. O custo da vaga de estacionamento é de **R\$ 100,00** (cem reais), pago juntamente com o aluguel, mensalmente.

Parágrafo Terceiro: Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR ou seu bastante procurador fora dos prazos e condições contratuais, será mera indulgência e não induzirá em novação ou alteração do mesmo, bem como, qualquer outra tolerância em relação à outra disposição contratual e não dará direito a invocação do artigo 838 do Código Civil.

Parágrafo Quarto: Ultrapassada a data de pagamento do aluguel e encargos sem que o mesmo seja efetuado, obriga-se a LOCATÁRIA ao pagamento de multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel, bem como juros de mora de 1% ao mês, acrescidos de correção monetária e sujeitando-se a obrigação do fiador.

Parágrafo Quarto: O pagamento dos aluguéis deverá ser efetuado mensalmente em moeda corrente nacional ou em cheque de emissão exclusiva da LOCATÁRIA, constituindo mera liberalidade do LOCADOR aceitar sejam efetuados de outra forma. De qualquer forma os pagamentos efetuados em cheque somente receberão a devida quitação após a efetiva compensação e/ou cobrança.

CLÁUSULA III – DOS ENCARGOS E ACESSÓRIOS

Parágrafo Primeiro: As ligações de água, esgotos, luz, gás e aparelhos telefônicos, serão providenciados diretamente pela LOCATÁRIA, junto às empresas concessionárias e às suas expensas ou imediatamente transferidas para seus nomes mediante a apresentação do presente contrato de locação e demais documentos pessoais, o que ocorrerá a encargo dos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIA fica obrigada a apresentar os respectivos comprovantes de pagamento ao LOCADOR ou ao seu preposto durante o mês seguinte ao vencimento, sob pena do LOCADOR propor a ação cabível sendo justa, ainda, a recusa de receber o aluguel do mês vencido, ficando com o direito de cobrar os encargos legais e contratuais via processo de execução, caso o pagamento não seja efetuado.

Parágrafo Terceiro: Neste ato é entregue à LOCATÁRIA o Regimento Interno, que desde já estipula-se fazer parte integrante deste contrato de locação, obrigando-se a LOCATÁRIA do

Isabelle



[Handwritten signature]

imóvel a respeitá-lo sob pena de se configurar de infração a este contrato, com as penalidades aqui expostas, inclusive com aplicação de advertência e/ou multa.

CLÁUSULA IV – DA DESTINAÇÃO, UTILIZAÇÃO E VIZINHANÇA

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso residencial da LOCATÁRIA e sua família, ficando, expressamente proibida a utilização ou destinação diferente, não podendo ser guardados nele materiais que lhe possam prejudicar. Outrossim, fica ainda proibido a LOCATÁRIA promover em seu interior, reuniões de natureza religiosa, política partidária ou para fins de jogo.

A LOCATÁRIA utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, federal, estadual e municipal não cabendo ao LOCADOR qualquer responsabilidade ou ônus em decorrência da atividade da LOCATÁRIA.

A LOCATÁRIA exoneram expressamente o LOCADOR de imiscuir-se em questões de vizinhança, empreendimento sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, as reclamações ou ações cabíveis para resguardar sua comodidade. A LOCATÁRIA obriga-se prontamente, às expensas próprias a corrigir todo e qualquer vazamento e/ou infiltrações a que der causa e responderá perante vizinhos pelos danos e estragos resultantes de sua ação ou omissão.

CLÁUSULA V – DAS OBRAS

É vedado à LOCATÁRIA fazer no imóvel locado, obras, modificações ou benfeitorias de qualquer espécie, sem a prévia autorização expressa do LOCADOR, e em especial, aquelas que prejudiquem ou danifiquem sua solidez e/ou estética. De qualquer forma, as benfeitorias, sejam elas úteis, voluptuárias ou necessárias, deverão ser retiradas ao término da locação e o imóvel repostado em seu estado original. Se o LOCADOR aceitar receber o imóvel com as alterações, será por mera liberalidade, não cabendo à LOCATÁRIA o direito à indenização, restituição ou retenção, sejam elas obras ou consertos, que ficarão de pleno direito incorporadas ao imóvel.

CLÁUSULA VII – DA MANUTENÇÃO E VISTORIA

Isabelle



[Handwritten signature]

Reconhece a LOCATÁRIA que recebe o imóvel com todas as suas instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento. Ainda, declara a mesma que se obriga a mantê-los durante toda a locação e quando findar a locação restituí-lo em perfeitas condições de uso e habitabilidade, promovendo previamente, a reparação de qualquer estrago que tenha ocorrido em suas instalações, aparelhos, utensílios e acessórios, salvo as constatações verificadas na vistoria de entrega das chaves. A LOCATÁRIA se compromete a zelar colaborando para a limpeza, conservação e manutenção de toda a área territorial do imóvel, inclusive a área comum.

Parágrafo Primeiro: A vistoria inicial com os defeitos e ressalvas com relação a cláusula supra referenciada, será realizada pela LOCATÁRIA individualmente. Fica acordado que a LOCATÁRIA terá o prazo de cinco dias a partir da entrega das chaves para contestar junto ao preposto do LOCADOR quaisquer problemas na vistoria referenciada, mediante recibo, para fazer parte integrante do presente contrato. Caso a LOCATÁRIA não entregue ao LOCADOR a contestação fica desde já ratificado que o imóvel se encontra em perfeitas condições de habitabilidade.

Parágrafo Segundo: Finda, extinta ou resolvida a locação por qualquer motivo, obriga-se a LOCATÁRIA a entregar as chaves do imóvel para a LOCADOR ou aonde vier a ser designado, avisando com 15 (quinze) dias de antecedência à data em que estará o imóvel à disposição para vistoria, para assim ser verificado se o mesmo encontra-se nas condições aqui pactuadas, de modo que possa ser imediata e novamente posto para locação.

Parágrafo Terceiro: A entrega das chaves para vistoria não exonera a LOCATÁRIA, seus herdeiros e sucessores das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel. Essa exoneração se verificará somente em face da assinatura do termo de rescisão do contrato, ou do correspondente recibo de entrega de chaves.

CLÁUSULA VII – DA CESSÃO E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA

É vedado à LOCATÁRIA ceder ou transferir o presente contrato e/ou a locação, assim como dar em comodato o imóvel, sublocá-lo ou arrendá-lo, no todo ou em parte, salvo se o LOCADOR consentir por escrito.

A LOCATÁRIA é solidariamente responsável pelos atos de seus empregados, colaboradores, clientes, visitantes, cessionários, sublocatários ou comanditários. A LOCATÁRIA responde por ônus, multa e encargos judiciais ou extrajudiciais, impostos por iniciativa de terceiros ou de autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes a destinação, utilização, vizinhança, obras de manutenção, ou qualquer outra disposição aqui contratada, obrigando-se a cumprir todas as intimações a que der causa, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização por parte do LOCADOR.

Isabelle



[Handwritten signature]

CLÁUSULA VIII – DA PENA

Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e nas formas convencionadas. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, inclusive a desocupação do imóvel antes do término contratual, sem prejuízo do disposto o artigo 570 do Código Civil, importará na imediata rescisão do presente instrumento, independentemente de notificação ou aviso de qualquer espécie, e sujeitando-se a parte infratora a **multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente** na época da infração, que poderá ser corrigida cumulativamente com o cumprimento da obrigação violada, e sem prejuízo da ação de despejo ou das ações que couberem, ficando ainda ajustado que, em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente todas as custas e honorários de **20% (vinte por cento)** do valor dado à causa.

Parágrafo Primeiro: No caso específico de rescisão contratual antes do prazo final do contrato, aplica-se a multa acima citada que, entretanto será proporcional aos meses faltantes para o fim do contrato, conforme cálculo de construção jurisprudencial brasileira.

Parágrafo Segundo: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A da Lei 8.245/91, a LOCATÁRIA, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo Terceiro: A LOCATÁRIA ficará dispensada da multa de rescisão contratual se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, ou se for demitido de seu emprego, e **se notificar, por escrito, o LOCADOR com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.**

Parágrafo Quarto: Ainda, no descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o(s) locatário(s) poderão ter seus números de Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF) inscritos nos órgãos de Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), como devedores, condição que se manterá até a efetiva liquidação da dívida.

CLÁUSULA IX – DA RESOLUÇÃO

Isabelle



[Handwritten signature]

No caso de incêndio, incidente físico, ou desapropriação por necessidade ou utilização pública que prejudique para os fins pactuados o uso do imóvel, no todo ou em parte, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem direito de indenização parte a parte, ressalvadas as condições especificadas em contrato de seguro a ser contratado pela LOCATÁRIA ou indenizações de apuração civil ou criminal de responsabilidades.

CLÁUSULA X – DA GARANTIA LOCATÍCIA E PRESTAÇÃO DE FIANÇA

A LOCATÁRIA dará caução no valor de R\$ 4.350,00 (quatro mil trezentos e cinquenta reais) em garantia ao imóvel locado, bem como equipamentos e móveis nele instalados. O pagamento da caução será efetivado no ato da assinatura deste contrato. Este valor será devolvido pelo LOCADOR ao término deste contrato.

Fica expressamente acordado entre as partes que a fiança ora firmada é ilimitada conforme dispõe o artigo 822 do Código Civil, de solidariedade total e inclusive para cobertura de todos os encargos até a devolução das chaves do imóvel, mesmo que o contrato tenha sido prorrogado por prazo indeterminado conforme explicita a lei n. 8.245/91.

CLÁUSULA XI – DA PROCURAÇÃO RECÍPROCA

A LOCATÁRIA, já qualificada, outorga-se irrevogável e reciprocamente, poderes para receber citação, notificação, intimação ou ciência, de forma tal que a efetivação da diligência pelo oficial de justiça ou por Aviso de Recebimento/AR, em qualquer um dos mencionados contratantes abrangerá os demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando o quadro citatório completo, para qualquer ação que se fundamente neste contrato, e/ou nesta locação

CLÁUSULA XII – OUTRAS DISPOSIÇÕES

A LOCATÁRIA tem a preferência deferida por lei na aquisição do imóvel objeto da locação, que deverá ser exercida no prazo de 30 (trinta) dias, este não exercendo o direito de preferência, deverá então permitir que possíveis interessados na aquisição o visitem, devendo para tal, fixar um horário para que se realizem, que não deve ultrapassar os horários de 08:00 as 21:00 horas.

Isabelle



[Handwritten signature]

As partes signatárias se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, por todas as cláusulas e condições do presente contrato.

Aplica-se ao presente contrato as disposições da Lei n. 8.245/91, e em especial o contido no artigo 58 inciso IV, sendo que a LOCATÁRIA autoriza expressamente o LOCADOR, no caso das ações de despejo promover a citação, intimação ou notificação por correspondência com AR (aviso de recebimento), ou nas outras formas mencionadas naquele dispositivo de lei.

Todas as obrigações decorrentes deste contrato vencem e serão exigíveis independentemente de qualquer aviso prévio ou notificação judicial ou extrajudicial.

Qualquer pagamento de obrigação posterior jamais poderá ser invocado como prova de pagamento anterior, de obrigação, por qualquer caso não cobrado nas épocas próprias.

Os contratantes elegem o foro da cidade de FLORIANÓPOLIS/SC de localização do imóvel, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato ou derivada da locação, com renúncia expressa de qualquer outro, privilegiado que venham a ter partes contratantes.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para surtir todos os efeitos legais, na presença das testemunhas abaixo relacionadas.

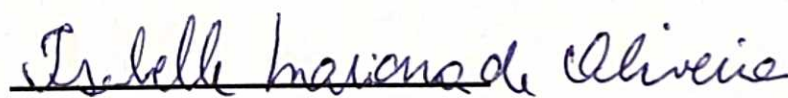
Florianópolis, 06 de agosto de 2025.

2º TABELIONATO DE
NOTAS DA CAPITAL



LOCADOR

2º TABELIONATO DE
NOTAS DA CAPITAL



LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS: _____

Nome: Alexandre Rosar

CPF: 889.667.809-97

Nome: _____

CPF n. _____

2º TABELIONATO DE NOTAS E
1º DE PROTESTOS DA COMARCA DA CAPITAL
Paulo Luis Quintela de Almeida - Tabelião
R. Tenente Silveira nº 221 - Térreo - Centro
Florianópolis - SC - CEP 88010-300
(48) 3039 1991 - cartorioquintela@gmail.com

REC. Nº: 1072141 - Reconheço a(s) assinatura(s) por
AUTENTICIDADE de: (1) MOACIR DE FREITAS,
(2) ISABELLE MARIANA DE OLIVEIRA
Florianópolis, 06 de agosto de 2025
Em test. _____ da cidade: _____
VALCEL R. L. ASKOWSKI - Escritório Notarial
Emolumentos: R\$ 12,00; FRL: R\$ 2,86; ISS: R\$ 0,64
Total: R\$ 15,46
Selo Digital de Fiscalização - Selo notarial
HOL 16622-6-ENU, HOL 16623-9-FA2
Confira os dados do ato em: selo.fisc.jus.br

