CONTRATO
DE
LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR:	Solange de Oliveira Santos
LOCATÁRIO:	Gabrieli Apolinario de Souza
GARANTIA:	Credpago – Contrato nº 3157237
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	Rua Lauro Linhares 897, Bl C AP 304, Trindade, Florianopolis, SC
NÚMERO DA LOCAÇÃO:	4570

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por este **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que fazem entre si, de um lado como **LOCADOR(A)** Solange de Oliveira Santos, CPF.: 308.140.304-91 residente e domiciliado(a) no município de Florianopolis, neste ato representado por seu bastante procurador, **HABIMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Pedro Soares, 62 - Centro, Florianópolis - SC, inscrita no CNPJ Nº. 95.764.684/0001-04, CRECI 1696-J e, de outro lado, como LOCATÁRIO(A) o(a) Sr.(a), **Gabrieli Apolinario de Souza**, nacionalidade brasileira, solteira, estoquista, CPF.: 091.567.059-30, RG 6452444, residente e domiciliado(a) na Servidao Corintians 283, AP 204 a, Pantanal, Florianopolis, SC, contratam a locação do imóvel sito à Rua Lauro Linhares 897, Bl C AP 304, Trindade, Florianopolis, SC, constituído de um(a) Apartamento, mediante as cláusulas abaixo relacionadas que obrigam mutuamente os contratantes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é 30 (trinta) meses, iniciando dia 01/10/2025 e terminando dia 31/03/2028.

Parágrafo primeiro

Expirado o prazo estabelecido nesta cláusula e concordando a administradora com a permanência do(a) LOCATÁRIO(A) no imóvel, fica este contrato, automaticamente prorrogado por prazo indeterminado podendo ser rescindido a qualquer tempo com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo

O(A) LOCATÁRIO(A) poderá, independente do prazo contratual, e desde que não tenha infringido qualquer Cláusula deste Contrato, desocupar o imóvel, desde que haja cumprido 12 (doze) meses de locação e mediante aviso de sua intenção, por escrito, ao(à) LOCADOR(A), por intermédio da Habimóveis Negócios Imobiliários Ltda., com antecedência mínima de 30(trinta) dias.

CLÁUSULA SEGUNDA – O VALOR DA LOCAÇÃO

O preço do aluguel mensal, livremente convencionado, é de **R$ 3.000,00 (três mil reais)**, com vencimento no dia 09 (nove) de cada mês subsequente, e será pago através de boleto bancário, no banco de preferência do(a) LOCATÁRIO(A).

Parágrafo primeiro:

Será aplicado multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos sempre que for pago após o dia do vencimento que consta no caput desta cláusula.

Parágrafo segundo:

Compromete-se a Administradora a enviar ao(à) LOCATÁRIO(A), via correio eletrônico (email), ou excepcionalmente por outro meio a ser acordado, o boleto para quitação no banco até cinco dias antes do vencimento, sendo que o não recebimento do referido instrumento bancário, por qualquer motivo, obrigará o(a) LOCATÁRIO(A) a solicitar o novo boleto para efetuar o pagamento, respeitando a data de vencimento contratualmente prevista.

Parágrafo terceiro:

O valor do aluguel mensal sofrerá reajuste anual com base no indexador INPC acumulado, na impossibilidade deste, por outro índice que for determinado por lei.

Parágrafo quarto:

Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste do locativo acompanhará automaticamente e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por lei.

Ao(À) LOCATÁRIO(A) caberá ainda a responsabilidade do pagamento das taxas de água/esgoto, condomínio, energia elétrica, impostos (IPTU e Taxa de Coleta de Lixo inclusive), taxas e seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, conforme preceitua o Artigo 23 da Lei 8.245/91, podendo aludidos encargos e acessórios serem cobrados no próprio recibo de aluguel.

Parágrafo quinto:

O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto à modificação do prazo de pagamento. Sujeita-se o(a) LOCATÁRIO(A) ainda, a juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, e a possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios, estabelecidos em 20% (vinte por cento).

Parágrafo sexto:

Com relação ao seguro do imóvel, o(a) LOCATÁRIO(A) autoriza o(a) LOCADOR(A) a emitir a respectiva apólice, baseado no valor de mercado do imóvel, cujo prêmio o(a) LOCATÁRIO(A) se compromete a reembolsar o(a) locador junto com o primeiro aluguel. Anualmente, durante a continuidade da locação, o valor do seguro será reajustado na mesma proporção do mercado, e o pagamento será sempre de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) reembolsando o(a) LOCADOR(A) no 1º (primeiro) mês de vigência da apólice.

Parágrafo sétimo:

Se a locação não iniciar no primeiro dia do mês, o(a) LOCATÁRIO(A) ficará sujeito(a) ao acerto dos dias decorridos até o final do mês, observados os prazos estabelecidos nesta cláusula.

Parágrafo oitavo:

O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

Parágrafo nono:

A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará o(a) LOCADOR(A) a promover a competente ação de despejo, independentemente de qualquer aviso ao(à) LOCATÁRIO(A) ou seus fiadores.

Parágrafo décimo:

Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o(a) LOCATÁRIO(A), ao purgar a mora, ou mesmo em execução, deverá pagar a multa de 10% (dez por cento) sobre tudo o que for devido. – Artigo 62B da Lei 8.245/91.

Parágrafo décimo primeiro:

No caso o(a) LOCATÁRIO(A) vir a pagar valores referentes a Fundo de Reserva e despesas extraordinárias derivadas de decisão condominial, estes lhe serão restituídos por ocasião do pagamento do aluguel mensal, mediante apresentação da respectiva ata que instituiu o rateio e do comprovante de pagamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a uso Residencial sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel comercial em residencial e vice versa ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA QUARTA – OUTRAS OBRIGAÇÕES

O(A) LOCATÁRIO(A) assume a obrigação de zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conservá-los em perfeitas condições de higiene e segurança, tal como ora o recebe, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato qualquer peça ou utensílio que venha a se estragar, na forma do Artigo 23 inc. V da Lei 8.245/91, mantendo as calçadas de acordo com o disposto nas posturas municipais, conservando sempre limpos, jardins quintais, cercas, bem como tratar da manutenção das cercas, muros portões e tudo o que se relacionar com o imóvel locado.

Parágrafo primeiro:

Sendo o imóvel locado regido por condomínio, obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento, convenção e/ou regulamento interno. Se obrigam ainda ao respeito dos direitos de vizinhança evitando a prática de atos que perturbem a tranqüilidade e/ou a saúde dos demais moradores.

Parágrafo segundo:

Durante a locação o(a) LOCADOR(A) não fará no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento provocados pelo(a) LOCATÁRIO(A), seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos, ficando dessa forma, a cargo do(a) LOCATÁRIO(A) as obras de conservação e melhoria que o bem vier a necessitar. Por outro lado, o LOCADOR (A) arcará com as benfeitorias necessárias e, não o fazendo, o LOCATÁRIO poderá fazê-lo, mediante autorização prévia, para depois cobrar o reembolso das quantias. As benfeitorias necessárias e as úteis sempre serão indenizadas, mediante autorização prévia. Desta forma o(a) LOCATÁRIO(A) declara haver recebido o imóvel nas condições descritas no documento - RELATÓRIO DE VISTORIA – que contém ainda seu estado de conservação e das instalações existentes, nos termos do Artigo 22 inc. V da Lei 8245/91.

Parágrafo terceiro:

Fica estabelecido que qualquer divergência com o documento RELATÓRIO DE VISTORIA deverá ser notificada, por e-mail, em até 72 (setenta e duas) horas após o recebimento das chaves do imóvel.

Parágrafo quarto:

No término da locação, o imóvel será devolvido pelo(a) LOCATÁRIO(A) nas mesmas condições em que o tenha recebido, procedendo-se a necessária vistoria, baseada no documento - RELATÓRIO DE VISTORIA - assinado no início da locação, obrigando-se assim, se for o caso, a reparar o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao(à) LOCATÁRIO(A) bem como apresentar quitação total de água, energia elétrica, condomínio e outras taxas se for o caso.

Parágrafo quinto:

Fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a remover às suas custas, quaisquer benfeitorias ou alterações executadas no imóvel e não poderá pedir indenização pelas mesmas as quais ficarão pertencendo ao(à) LOCADOR(A). Salvo se forem previamente combinados entre LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A).

Parágrafo sexto:

O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a fazer chegar às mãos do(a) LOCADOR(A) todas as intimações ou avisos de autoridade pública, referentes a este imóvel, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário, em consonância com o Artigo 23 incisos III e IV da lei 8.245/91. Obriga(m) se ainda a levar ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) qualquer tentativa de turbação de terceiro, bem como a construção, por quaisquer proprietários dos imóveis confinantes, de cerca ou muro divisório, afim de que este possa acompanhar a execução da obra.

Parágrafo sétimo:

Havendo danos no imóvel locado se o(a) LOCATÁRIO(A) não proceder de forma imediata o respectivo conserto, o(a) LOCADOR(A) ao propor ação pela indenização dos danos terá direito a correção do montante, tudo em conformidade com o Artigo 23 incisos III e V da Lei 8.245/91.

Parágrafo oitavo:

O(A) LOCADOR(A), poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o(a) LOCATÁRIO(A) com a devida antecedência. No caso do imóvel ser colocado à venda e o(a) LOCATÁRIO(A) não fizer uso de seu direito de preferência, permitirá a visita dos interessados, em horário previamente combinado, além de consentir com a colocação de cartazes referentes a venda do imóvel.

Parágrafo nono:

Somente o recibo final da entrega de chaves, fornecido pelo(a) LOCADOR(A), fará cessar a responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Isto se verificará após o preciso cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos por ventura causados ao imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – OUTRAS DISPOSIÇÕES

O(A) LOCADOR(A) não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o(a) LOCATÁRIO(A) venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestades, inundações e outras formas de prejuízos, a que o(a) LOCATÁRIO(A) estiver sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra estes riscos, custear respectivas apólices de seguros.

Parágrafo primeiro:

No caso de o imóvel ser desapropriado, ficará rescindida a locação e o(a) LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade perante o(a) LOCATÁRIO(A), que poderá agir contra o expropriador(a).

Parágrafo segundo:

O presente contrato vigorará mesmo por morte de qualquer contratante ou fiador, sendo seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-lo em todas as Cláusulas e condições.

Parágrafo terceiro:

O(s) locatário(s) deverá(ão) providenciar a transferência de titularidade das contas de energia elétrica para seu nome junto à CELESC (Centrais Elétricas de Santa Catarina), ao ocupar o imóvel e, o respectivo encerramento da titularidade ao final do contrato. Tendo havido a transferência de titularidade para o locatário do imóvel, fica este, desde já, ciente que o locador e a administradora não serão responsáveis por quaisquer conseqüências de tal fato, principalmente no que se refere à permanência do nome deste locatário como titular das faturas após a rescisão do contrato de locação.

CLÁUSULA SEXTA – CREDPAGO

O Locatário realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 25.027.928/0001-90, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 410, sala 707, bloco B, Centro, Joinville/SC, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

CLÁUSULA SÉTIMA

O(A) LOCATÁRIO(A) será penalizado(a) no valor correspondente a até três meses de aluguel caso não cumpra integralmente os (12) doze meses iniciais de locação. A penalidade será proporcional ao tempo remanescente para o cumprimento dos (12) doze primeiros meses. Será penalizado(a) ainda, no caso de falta de aviso por escrito de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel, com a quantia equivalente a 30 (trinta) dias de aluguel e demais taxas, (artigo 4º da Lei nº. 8.245/91- na proporção determinada no artigo 413 do Novo Código Civil).

CLÁUSULA OITAVA

O(A) LOCATÁRIO(A) deverá atender às suas expensas todas as exigências que eventualmente os poderes públicos venham a exigir para o perfeito funcionamento do ramo do

negócio a que se propôs na CLÁUSULA TERCEIRA, não podendo finda a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga também a manter às suas expensas extintores de incêndio devidamente carregados, de forma a atender à prevenção contra sinistros, tudo de conformidade com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina.

CLÁUSULA NONA

As partes elegem o foro da cidade sede do imóvel para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for. Na hipótese da execução contra o(a) LOCATÁRIO(A) e/ou fiador(es), e residindo estes em outra Comarca poderá o(a) LOCADOR(A) optar pelo foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

Parágrafo primeiro:

O(A) LOCATÁRIO(A), bem como o(s) fiador(es), autoriza(m) expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, Artigo 58, inc. IV da Lei 8245/91.

Parágrafo segundo:

O(A) LOCATÁRIO(A) em caráter irrevogável e irretratável, outorga mutuamente os poderes para receber(em) citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA

As despesas presentes e futuras deste contrato, como o reconhecimento das firmas no cartório de registro de notas, o eventual registro deste contrato no Cartório de Imóveis, correrão por conta única e exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O(A) LOCATÁRIO(A) abaixo assinado se responsabiliza pelas informações declaradas, comprometendo-se a informar ao(a) LOCADOR(A) através de seu procurador, a Habimóveis Negócios Imobiliários Ltda., qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondências para os endereços anteriormente fornecidos e, via de conseqüência, considerar-se-á cumprida a determinação legal, ocasionando a inclusão de seu(s) nome(s) no S.P.C. (Serviço de Proteção ao Crédito) e SERASA sem o seu prévio conhecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

As partes declaram estar cientes das disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD) e concordam que os dados pessoais fornecidos neste contrato serão utilizados exclusivamente para fins relacionados à execução e cumprimento das obrigações aqui assumidas, podendo ser compartilhados com terceiros apenas quando necessário para tais finalidades ou por força de obrigação legal. As partes se comprometem a tratar os dados pessoais com confidencialidade e segurança, respeitando os direitos dos titulares.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento à vista das testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor, depois de lido e achado conforme.

Florianópolis, 19/09/2025.

LOCADOR(A)
Habimóveis Negócios Imobiliários Ltda.

LOCATÁRIO
Gabrieli Apolinario de Souza
091.567.059-30

TESTEMUNHA
Mariana Batista Machado
CPF.: 048.860.149-50

TESTEMUNHA
Nome:
CPF.: