

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: Michele da Silva, brasileira, união estável, profissional autônoma, portadora da cédula de identidade R.G. nº 3.699.409 e CPF nº 018.892.699-21, residente e domiciliado à Av. Engenheiro Max de Souza, 1068, ao.402 - A, bairro Coqueiros, Florianópolis, SC, CEP 88.080-000, (48) 99990 0136.

LOCATÁRIO: Samuel Antônio Sanches, brasileiro, solteiro, estudante, portador CPF nº 124.370.489-60, residente e domiciliado à rua José Boiteux, nº186, CEP: 89.460-034, Canoinhas - SC. email: samukasanches668@gmail.com. Fone (47) 98803 4278 Fone da mãe (47) 98907 3635.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato de locação é de um quarto do imóvel situado na rua Salvatina Feliciano dos Santos, nº 263, Bloco "A", AP 801, bairro Itacorubi, Florianópolis, SC, CEP: 88.034-600, no exato estado do termo de vistoria e fotos em anexo.

1.2 Compõe o objeto da locação, o quarto privativo e as áreas coletivas tais como: banheiro, cozinha, sala, corredores, hall de entrada

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso exclusivo RESIDENCIAL.

2.2 O LOCATÁRIO obriga por si e demais dependentes a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 O prazo da locação é de 06 (seis) meses, iniciando-se em 15/01/2026 com término em 15/07/2026, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

3.2 Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo

indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, por meio de PIX chave (48) 998056884, Banco do Brasil, em nome de Bianca Costa, no valor de R\$ 1.560,00 (hum mil, quinhentos e sessenta reais), reajustados, pelo índice IGPM, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior. Sendo extinto tal índice, será utilizado, sucessivamente, o IPC/FIPE ou IGP/FGV.

CLÁUSULA QUINTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

5.1 Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado.

5.2 Ficam desde já fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança e, de 20% (vinte por cento), se judicial.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

6.1. Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

6.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.3 O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria em anexo.

6.4 O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do

imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da parte **LOCADORA**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

6.5 Cabe ao **LOCATÁRIO** verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao(a) **LOCADOR(A)**, por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá proceder a mudança para a voltagem original.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores à locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS TAXAS E TRIBUTOS

7.1 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como condomínio, IPTU, bem como despesas ordinárias de condomínio e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do **LOCADOR**, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.

7.2 As despesas com o consumo de Luz será de responsabilidade do **LOCATARIO**, rateada na proporção dos usuários.

CLÁUSULA OITAVA - DOS SINISTROS

8.1 No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.2 No caso de incêndio parcial, obrigando obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensão a sua vigência, sendo devolvido ao **LOCATÁRIO** após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO

9.1 É VEDADO ao **LOCATÁRIO** sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1 Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sendo passível de indenização as perdas e danos efetivamente demonstradas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS DE FALECIMENTO

11.1 Falecendo o **LOCADOR**, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo o **LOCATÁRIO** seguir depositando o valor do aluguel em conta indicada pelo inventariante, após devidamente notificado.

11.2 Falecendo o **LOCATÁRIO**, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo decidir dentro de 30 dias da continuidade ou não da LOCAÇÃO. O **LOCADOR** deve ser notificado da morte do locatário e informado quem será o novo sucessor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GARANTIA (CAUÇÃO)

12.1 Como garantia de fiança o **LOCATÁRIO** depositará, na conta do Banco do Brasil, através da chave do PIX acima apontado em nome de Bianca Costa, no ato de assinatura do contrato uma caução no valor de R\$ 1.560,00 (um mil, quinhentos e sessenta reais) equivalente a um mês de aluguel.

12.2 A caução servirá como garantia de eventual aluguel inadimplido, não impedindo a devida ação de cobrança e despejo cabível ao inadimplemento.

12.3 Ao final do contrato, estando com os pagamentos regulares, o imóvel nas condições que fora recebido e os bens móveis em perfeito estado, tal qual ao recebido, e caso não seja acionada a caução ao término da locação, a devolução ocorrerá em até 5 dias úteis do término

da vigência, com depósito em conta indicada pelo **LOCATÁRIO**, devidamente atualizado com juros de poupança, se for o caso, ou, caso for do seu interesse, pode ser dispensado do pagamento do último mês de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 A parte **LOCATÁRIA** declara ter conhecimento que o imóvel objeto do contrato poderá estar à venda e, nesse sentido, declara sua renúncia ao direito da preferência de compra do imóvel, ficando, desde já, autorizado a visita de interessados em horários conveniados com ao menos 06 (seis) horas de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS VISTORIAS

14.1 É facultado ao **LOCADOR**, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO

15.1 A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de 50% do valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUCESSÃO

16.1 As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

17.1 A rescisão previamente à vigência do presente contrato, culmina em multa contratual **no valor de um aluguel**.

17.2 Após o prazo de vigência do presente, podem as partes rescindir o contrato mediante aviso prévio de 30 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA OBSERVÂNCIA À LGPD

18.1 O **LOCATÁRIO** declara expresse CONSENTIMENTO que o **LOCADOR** irá coletar tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º,

V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - TERMOS GERAIS

19.1 O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

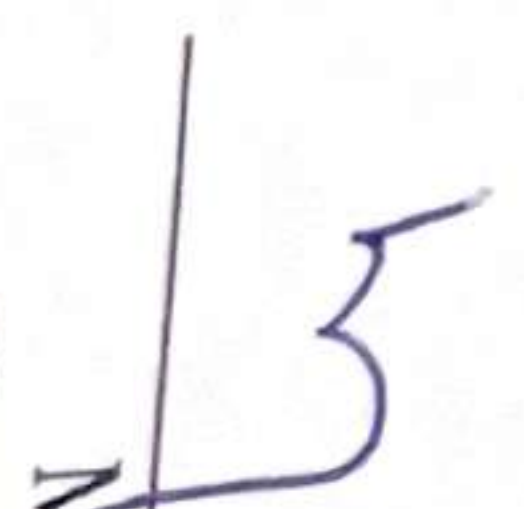
19.2 Não será permitido ao **LOCATÁRIO** colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO

20.1 As partes elegem o foro de Florianópolis para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Florianópolis, 15 de janeiro de 2026


Michele da Silva
CPF/MF 018.892.699-21


Samuel Antônio Sanches
CPF/MF 124.370.489-60