CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORES: JOSIANE PHILIPPI, brasileira, casada, portadora do documento RG nº 4.322.091-6, CPF nº 039.235.059-90 e **JOÃO ITALO MACHADO FOGAÇA,** brasileiro, casado, comerciante, portador do documento RG nº 3201189, CPF nº 015.256.299-05, ambos residentes e domiciliados na Rodovia João Alfredo Rosa, nº 4.650, Bairro Rio do Pouso, Tubarão/SC.

LOCATÁRIO(A): LORRANA OLIVEIRA NUNES, brasileira, solteira, professora, portadora do documento RG nº 0177542620010, CPF nº 031.490.593-64, residente e domiciliado à Rua Luiz Severino de Oliveira n. 62, Bom Pastor, Tubarão/SC CEP 88708-603. TELEFONES DE CONTATO: (99) 99 99137-2648 , (48) 99112-2691 (Marta), (11) 99749-4024 (Nilzete).

~~FIADOR(A): , estado civil, profissão, portador(a) do RG nº, e CPF nº, residente e domiciliado no endereço, bairro, município de Tubarão/SC CEP, TELEFONES DE CONTATO:~~

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula Primeira: O presente, tem como OBJETO, a locação do imóvel de propriedade dos LOCADORES, situado na Rua Luiz Severino de Oliveira n. 62, Bom Pastor, Tubarão/SC CEP 88708-603, consistente em 1(uma) **casa/apartamento identificada como de n.º 12,** que faz parte do Condomínio Residencial Bom Pastor.

Parágrafo Primeiro: O imóvel será entregue a LOCATÁRIO(A) no dia 08 de janeiro de 2026, possuindo as seguintes características: Trata-se de 1 (uma) casa/apartamento quitinete mobiliada, identificada como de nº 12 possuindo: 1 (um) banheiro, 1 cozinha com quarto conjugado e 1área de serviço externa contendo 1 tanque e 1 varal de parede. O imóvel locado possui os seguintes eletrodomésticos e utensílios de cozinha: 1 geladeira frigobar, 1 forno elétrico 2 bocas, 1 forno micro-ondas, louças e utensílios de cozinha (conforme lista em anexo) e 1 chuveiro instalado.

Art. 1: Todos os móveis, eletrodomésticos e demais utensílios que compõe a quitinete são novos, portando o LOCATÁRIO, deve zelar pelo bom estado, limpeza e conservação dos mesmos até o final do contrato. Caso seja constatada avaria ou falta de algum item, será cobrado do LOCATÁRIO conforme tabela de valores entregue junto com termo de vistoria.

Parágrafo Segundo: Será feito o laudo de vistoria, lavrado em termo pelos LOCADORES, atestando as perfeitas condições do imóvel, devidamente fotografado e filmado para conferência posterior no momento da entrega do imóvel.

Parágrafo Terceiro: O presente imóvel é disponibilizado ao LOCATÁRIO(A) sem vaga de garagem coberta, portanto é de sua responsabilidade manter seu veículo devidamente fechado, travado e sem objetos de valor dentro do mesmo. No estatuto o número da garagem não corresponde ao número da casa, o que corresponde é o número especificado em contrato.

Parágrafo Quarto: Fica vetado a presença e permanência de pets nas dependências do imóvel ou em seu pátio. Não é permitido nenhum animal de estimação.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula Segunda: A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido a LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa e por escrito dos LOCADORES, consoante Cláusula Décima-Quarta.

PRAZO, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula Terceira: O prazo de locação é de (30) trinta meses, iniciando no dia 08 de janeiro de 2026 e encerrando no dia 08 de julho de 2028. **Este contrato pode ser rescindido com 12 (doze) meses, mediante comunicação por escrito ao LOCADOR 30 (trinta) dias antes à**

data de saída do Imóvel. Havendo silêncio da parte do LOCATÁRIO, este contrato seguirá o prazo de locação de 30 (trinta) meses.

Cláusula Quarta: O preço do aluguel mensal, é de **R$ 1.000,00 (Hum mil reais)**, com vencimento todo dia 10(dez) do mês vigente e será pago junto com os acessórios da locação, em dinheiro, para os LOCADORES ou mediante transferência **bancária pix conforme chave**

48988019773 conta em nome de João Italo Machado Fogaça (banco Unicred), sob pena de multa,

correções e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª.

Parágrafo Primeiro: Na assinatura do contrato o LOCATÁRIO deixa um valor correspondente a R$ 1.000,00 (Hum mil reais) como caução/garantia, valendo a assinatura do LOCADOR como recibo de pagamento.

Parágrafo Terceira: O aluguel será reajustado anualmente, conforme determina a legislação vigente, de acordo com a variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado), da Fundação Getúlio Vargas, e em caso da sua extinção, será usado o índice que venha a substituí-

lo.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E BENFEITORIAS ÚTEIS E VOLUPTUOSAS

Cláusula Quinta: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas na Cláusula Primeira, sendo que portas e acessórios se encontram em funcionamento correto, ficando a cargo do(a) LOCATÁRIO(A), a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma, correrão por conta do mesmo.

Cláusula Sexta: O(A) LOCATÁRIO(A) está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, tal como recebeu no ato de entrega e vistoria devidamente fotografado, juntamente com 1 cópia do estatuto, estando ciente de cobranças de reparos eventualmente que ocorram pela entrega do apartamento em condições diferentes do que ele recebeu.

Cláusula Sétima: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá realizar, nenhum furo nas paredes, portas, móveis, pisos: cerâmico, vinílico ou azulejos, sem prévia autorização por escrito dos LOCADORES. O imóvel objeto deste contrato deverá ser entregue nas mesmas condições em que recebeu no momento da entrega das chaves.

Parágrafo Primeiro: **É proibido subir no telhado de qualquer uma das casas do Condomínio.** As instalações de antenas, internet, tv, telefone etc devem ser somente na parte de trás do imóvel, no local destinado para isso, mediante orientação que será passada pelos LOCADORES ao LOCATÁRIO(A) durante a vistoria do Imóvel. Fica desde Já o LOCATÁRIO(A) responsável pelo cumprimento desta cláusula. Caso contrário arcará com as despesas e prejuízos causados aos LOCADORES por infringir a mesma.

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIO(A) declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, juntamente com 1 cópia do estatuto, contendo todas as regras de funcionamento do condomínio.

CLÁUSULAS GERAIS

Cláusula Oitava: Caso os LOCADORES manifestem vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito a LOCATÁRIO(A) que se obrigará a emitir a resposta em 15 (quinze) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula Nona: A LOCATÁRIO(A) permitirá aos LOCADORES, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, e em sendo este vício proveniente do uso inadequado do imóvel, ficará compelida a

LOCATÁRIO(A) a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, aos LOCADORES ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula Décima: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz/energia, taxa de lixo, manutenção do portão eletrônico e as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO(A), devendo, inclusive, realizar o registro de luz/energia em seu nome.

Cláusula Décima-Primeira: O pagamento do IPTU ficará, também, a cargo da LOCATÁRIO(A), cabendo, no entanto, aos LOCADORES, arcar com eventuais despesas de contribuição de melhoria no imóvel.

Cláusula Décima-Segunda: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DAS MULTAS E CLÁUSULAS RESOLUTIVAS EXPRESSAS.

Cláusula Décima-Terceira: A LOCATÁRIO(A) não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula Quarta, ficam obrigados a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo Primeiro: O atraso superior à 30 (trinta) dias sujeita ao LOCATÁRIO(A), além da multa prevista na presente cláusula, em ilícito contratual capaz de ensejar a imediata resolução do presente contrato, sem haver necessidade de prévia interpelação, momento em que o LOCATÁRIO(A) deverá proceder a imediata desocupação do imóvel locado.

Parágrafo Segundo: Os débitos provenientes deste instrumento, seja decorrente de aluguel do imóvel em atraso, bem como de encargos acessórios e multas, constituem dívida líquida, certa e exigível, aplicando-se o disposto no artigo 784, VIII, do CPC e Lei nº 11.382, de 2006, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial do presente instrumento.

Cláusula Décima-Quarta: Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado aos LOCADORES, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO(A) de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula Décima-sexta. Salvo autorização expressa dos LOCADORES.

Cláusula Décima-Quinta: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES.

Cláusula Décima-Sexta: Não é permitido o uso de drogas: (maconha, cocaína, heroína, crack, etc.) dentro do condomínio.

Cláusula Décima-Sétima: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator uma multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido, além da rescisão do presente contrato.

Parágrafo Primeiro: As regras do estatuto do condomínio também devem ser seguidas pela LOCATARIO(A). A infração de qualquer uma das cláusulas do estatuto do condomínio, sujeita o infrator: **1) advertência por escrito**, **2) multa de 50% o valor do aluguel, 3) rescisão do presente contrato.**

Cláusula Décima-Oitava: A ocupação máxima permitida na quitinete é de somente 2 (duas) pessoas. Não sendo permitida a presença de mais pessoas dentro da mesma.

Cláusula Décima-Nona: A parte que rescindir o presente contrato antes do término da vigência do mesmo, pagará a outra parte, a título de multa, o valor dos meses restantes até o fim do contrato, vigentes a data da entrega das chaves.

~~**DA FIANÇA**~~

~~**Cláusula Vigésima:** Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiadores, já qualificados acima, e que se configuram também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.~~

~~**Cláusula Vigésima-Primeira:** Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, nos termos do Art. 39 da Lei 8.245/91.~~

DO FORO

Cláusula Vigésima-Primeira: As partes elegem o Foro da Cidade de Tubarão SC para dirimir questões pertinentes ao presente contrato.

Estando assim justos e contratados, as partes assinam o presente em três vias comprometendo-se por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a tudo fielmente cumprirem.

Tubarão, 08 de janeiro de 2026.

LOCADORES:

Documento assinado digitalmente
gov.br
JOSIANE PHILIPPI
Data: 08/01/2026 18:15:48-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Josiane Philippi

LOCATÁRIO(A):

Documento assinado digitalmente
gov.br
LORRANA OLIVEIRA NUNES
Data: 08/01/2026 19:20:08-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
Lorrana Oliveira Nunes

~~**FIADOR(A):**~~

_____

TESTEMUNHA 1:

_____
João Italo Machado Fogaça

TESTEMUNHA 2:

_____
Sarita Martins