

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Maria Ivonete Antunes Unbehaun, CPF e IDENTIDADE 027.508.709-33, brasileira, do lar, residente e domiciliada na Rodovia BR 282 no. 572, Bairro Gethal, na cidade de Lages, SC, doravante denominado **LOCADOR**; **Eliziana de Souza**, **CPF E IDENTIDADE 053.117.689-40**, Rodovia BR 282 no. 572, Bairro Gethal, na cidade de Lages, SC, doravante denominado **LOCATÁRIO**, celebram o presente contrato de locação residencial, com as cláusulas e condições seguintes:

- 1) O LOCADOR cede para locação residencial ao LOCATÁRIO, o imóvel quitinete situado Rodovia BR 282 fundos ao no. 572, Bairro Gethal, na cidade de Lages, SC.
- 2) A locação destina-se ao uso exclusivo como residência e domicílio individual do LOCATÁRIO.
- 3) O prazo de locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 09 DE MAIO DE 2025 e terminando em 09 DE MAIO DE 2026, limite de tempo em que o imóvel objeto do presente deverá ser restituído independentemente de qualquer notificação ou interpelação sob pena de caracterizar infração contratual. Podendo ser prorrogado nos termos desse contrato, em comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO, mediante elaboração de termo aditivo de locação estipulando novo prazo e com reajuste do preço do aluguel.
- 4) O aluguel mensal será de **RS 800,00** e deverá ser pago até a data de seu vencimento, todo dia 09 (mês) do mês seguinte ao vencido, no local do endereço do **LOCADOR** ou outro que o mesma venha a designar.
 - 4.1) A impontualidade acarretará juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês calculado sobre o valor do aluguel. O atraso superior a 30 (trinta) dias implicará em correção monetária do valor do aluguel e encargos de cobrança correspondentes a 10% (dez por cento) do valor assim corrigido. Podendo o LOCATOR requisitar a desocupação imediata do imóvel sobre penalidade jurídica, caso o LOCADOR não cumpra a solicitação.
 - 4.2) O pagamento de qualquer dos aluguéis não implica em renúncia do direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, de encargos ou impostos que oportunamente não tiverem sidos lançados nos respectivos recibos.
- 5) O aluguel será reajustado anualmente pela variação do *IGP-M*. Entretanto, se em virtude de lei subsequente vier a ser admitida a correção e periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época de sua celebração, que é anual, concordam as partes desde já e em caráter irrevogável que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior e pelo maior índice vigente dentre os permitidos pelo Governo Federal e que venha a refletir a variação do período.
- 6) Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato o mesmo será reajustado a preço de mercado sem qualquer relação com o patamar aqui pactuado a ser estabelecido pelo LOCADOR, que poderá ainda estipular, de comum acordo com o LOCATÁRIO, o índice de reajuste e periodicidade.
- 7) Nas cobranças judiciais e extrajudiciais de alugueis em atraso os mesmos serão acrescidos de juros de mora, atualização monetária e honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sendo que qualquer recebimento feitos pela LOCADOR fora dos prazos e condições convencionais neste contrato, será havido como mera tolerância e não induzirá novação bem como resgate de recibos posteriores não significará quitação de aluguéis e outras obrigações contratuais deixadas de quitar nas épocas certas.

- 8) O imóvel da presente locação destina-se ao uso exclusivo como residência e domicílio INDIVIDUAL do LOCATÁRIO, conforme cláusula 2, não sendo permitida a transferência, sublocação, cessão ou empréstimo no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR.
- 9) Além do aluguel são de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com consumo de luz, água, esgoto, seguro contra incêndio, imposto predial e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, que deverão ser pagas diretamente pela mesma, o qual ficará obrigada a apresentar os comprovantes de quitação juntamente com o pagamento do aluguel.
- 10) O LOCATÁRIO declara neste ato tomar conhecimento da existência de regras estabelecidas e compromete-se a respeitá-las e cumpri-las, juntamente com seus familiares e prepostos, sob pena de rescisão contratual.
- Parágrafo Primeiro: visitas e som alto, este nas formas da legislação vigente em acordo com a lei de nº 9.605/98, assim como nas leis de contravenções penais de nº 3.681/1941, permitidos entre 08h até 22h, em quaisquer dias da semana. Retirar o lixo e depositar em lixeira externa, em acordo com os dias indicados a coleta municipal. Solicitar permissão da LOCADORA para conduzir animais/pets no imóvel e ou adjacências do mesmo. Solicitar autorização da LOCADORA para entrada de quaisquer veículos, motorizados ou não, na propriedade.
- 11) Encerrada a locação a entrega das chaves só será processada mediante exibição ao LOCADOR, dos comprovantes de quitação das despesas e encargos da locação referidos nas cláusulas anteriores.
- 12) Fica facultado ao LOCADOR ou ao seu representante legal vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, com prévio aviso de 12 horas.
- 13) O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a comunicar por escrito ao LOCADOR, com antecipação mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de devolver o imóvel antes do prazo aqui previsto.
- 14) O LOCATÁRIO assume o compromisso de solicitar ao LOCADOR uma vistoria 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel para ser constatado o estado de conservação do mesmo.
- 15) Quaisquer modificações no imóvel só poderão ser feitas com expressa autorização do LOCADOR. Aderem ao mesmo as benfeitorias sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias independente de sua natureza, não cabendo direito de indenização, retenção, compensação ou reembolso.
- Parágrafo Primeiro: É vedado ao LOCATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas ou quaisquer outras, nas paredes externas e internas do imóvel, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, respondendo pelos danos que forem causados no imóvel ainda que eventualmente autorizado.
- 16) Se no curso da locação vier a ocorrer incêndio ou danos no prédio que demandem obras que impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, bem como desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem qualquer direito de indenização ou retenção do objeto do presente contrato.
- 17) O LOCATÁRIO autoriza ao LOCADOR desde já, a proceder a sua citação inicial, interpelação, intimação, notificação, ou qualquer outro ato de comunicação processual mediante comunicação por e-mail, whatsapp ou outro formato eletrônico, afora as demais formas previstas em lei.
- 18) Fica convencionado que a parte que infringir o presente contrato em qualquer dos seus termos, se sujeita ao pagamento em benefício da outra, da multa contratual correspondente a 1 (uma) vez o valor do

aluguel vigente à época da infração, tantas vezes forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual e demais comunicações previstas neste instrumento.

19) Se o LOCATÁRIO vier a usar da faculdade que lhe confere o contido no artigo 4º da Lei n.º 8.245/199 e devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado, pagará a multa compensatória equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel vigente, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido. Salvo, se em comum acordo, o LOCADOR dispensar o LOCATÁRIO do pagamento rescisório.

20) Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerância ou concessões por ela feita não implicam em renúncia de direito ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

21) Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel após o prazo de desocupação voluntária nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória na forma de que dispõe o artigo 575 do Novo Código Civil Brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9, inciso I da Lei n.º 8.245/1991, quando a desocupação não se verificar na data convencionada.

22) No caso do imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO declara que não possui interesse em sua aquisição, renunciando expressamente ao eventual direito de preferência e autoriza desde já, a visita de interessados, em horários previamente convencionados. Compromete-se o LOCADOR de conduzir aviso prévio mediante a venda do imóvel, tendo o LOCATÁRIO 90 dias para desocupar o imóvel a partir da data de comunicação.

23) O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em condições plenas de uso, em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo em iguais condições, independente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

Parágrafo Primeiro: observe-se em anexo 1 ao contrato, a descrição dos móveis presentes no imóvel e que devem constar na devolução do mesmo, conforme condições apresentados na locação. Em caso de danos ocorridos aos citados, móvel semelhante e ou de igual valor deve ser reposto, sob condições de aplicabilidade de multa prevista ao valor de mercado do móvel danificado.

24) Fica o LOCATÁRIO, nesse primeiro ano de contrato, dispensado de FIDOR. Sendo essa condição revista na intenção de prorrogação de contrato, de acordo com o item 03. Todavia fica o LOCATÁRIO, por todas as obrigações e responsabilidades constantes deste acordo com disposições dos artigos 827 e seguintes do Novo Código Civil Brasileiro, inclusive aluguéis vencidos, danos ao imóvel e demais encargos decorrentes da locação, consoante o artigo 818 do Novo Código Civil Brasileiro, declarando expressamente, desistir da faculdade estabelecida nos artigos 835 e 838 e renunciando ao benefício de ordem do artigo 827 do mesmo código, perdurando sua responsabilidade até a entrega das chaves, inclusive em caso de prorrogação.

25) Em caso de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fidor, declaradas judicialmente, suas obrigações se transferem aos seus herdeiros e/ou sucessores e o LOCATÁRIO se obriga, dentro de 30 (trinta) dias a dar substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, ficando aquele em mora e sujeito à multa contratual e despejo, se não o fizer nesses dias de mera tolerância.

26) Elegem as partes o foro do domicílio do LOCADOR, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem LOCADOR e LOCATÁRIO de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Local e Data:

Maria Ivonete Antunes Unbehaun
LOCADOR

Eliziana de Souza
LOCATÁRIO

Testemunhas:

(NOME E IDENTIDADE)

(NOME E IDENTIDADE)

E por estarem LOCADOR e LOCATÁRIO de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Local e Data:

Lages - 12/5/2025
ma Ivonete Antunes Unbehaun
Maria Ivonete Antunes Unbehaun
LOCADOR

Eliziana de Souza
LOCATÁRIO

Testemunhas:

(NOME E IDENTIDADE)

(NOME E IDENTIDADE)

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES (SC)
Rua Francisco de Paula Rômet, nº 169 - Bairro Central - CEP 88022-020 - Fone: (49) 3518-7471
VITOR STAGI ALMADA - TABELIÃO INTERINO E-mail: tabtagi@gmail.com

Reconheço como AUTÊNTICA a(s) assinatura(s) abaixo e dou fé.
MARIA IVONETE ANTUNES UNBEHAUN

Emot: R\$6,33 FRJ/R\$1,43 ISS R\$0,13 = R\$7,89
Selv digital de Fiscalização: Normal HL779802-JUCF

Lages - 12 de maio de 2025

Lourdes de Almeida Souza - Escrevente
"Confira os dados do ato em www.tjso.jus.br/selo"

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES (SC)
Rua Francisco de Paula Rômet, nº 169 - Bairro Central - CEP 88022-020 - Fone: (49) 3518-7471
VITOR STAGI ALMADA - TABELIÃO INTERINO E-mail: tabtagi@gmail.com

Reconheço como AUTÊNTICA a(s) assinatura(s) abaixo e dou fé.
ELIZIANA DE SOUZA

Emot: R\$6,33 FRJ/R\$1,43 ISS R\$0,13 = R\$7,89
Selv digital de Fiscalização: Normal HL779970-WJZR

Lages - 13 de maio de 2025

Lourdes de Almeida Souza - Escrevente
"Confira os dados do ato em www.tjso.jus.br/selo"

ANEXO 1.