

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Ap no Condomínio Mirante dos Bosques

LOCADORA: Marlise Nara Ciotta, portador da cédula de identidade R.G. nº 1056571076, SSP RS e CPF nº 664.041.000-10, residente e domiciliado à Rua Amapá, 308, Bairro São Cristóvão, CEP 88.509-140, cidade de Lages/SC.

LOCATÁRIA: Cláudia Cristina Kruger, portador da cédula de identidade R.G. nº 4789749 e CPF nº 067.878.879-06, residente e domiciliado à Rua Canário Belga, 94, Apto 501, Bairro Costa e Silva, CEP 89.220-070, cidade de Joinville/SC.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato de locação é o imóvel situado na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, 475, Bloco 1, AP 23, Bairro Maria Luiza, CEP 88.519-400, cidade de Lages/SC, no exato estado do termo de vistoria e fotos em anexo. Livre de ônus ou quaisquer dívidas anteriores.

1.2 O apartamento possui mobília: guarda-roupas nos dois quartos, banheiro mobiliado com exceção da ducha (chuveiro), balcão na área de serviço, painel na parede da sala, mesa e banco, cozinha com móvel embutido, cuba e granito da pia, fogão a gás embutido.

2 A LOCADORA efetuou um seguro do referido imóvel, em seu nome, com vencimento em 08/11/2026, seguradora Porto Seguro, cobertura e regras conforme Apólice número 114 16 14340376.

1.3 Compõe o objeto da locação, uma vaga de garagem (não coberta), em frente ao Bloco 1(Muro)

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será utilizado para moradia.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 O prazo deste contrato locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 10/02/2026 com término em 09/02/2027, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA QUARTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido com início dia 10/03/2026, por meio de pix, no valor de R\$ R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos reais) + taxa de condomínio e despesas provenientes de sua utilização e consumo de internet, luz, água, taxa de coleta de lixo e gás. Uma vez que os serviços (internet, luz e condomínio), estão em nome da LOCADORA, o pagamento dos boletos à prestadora do serviço será realizado pela mesma, e o valor transferido via pix juntamente com o aluguel, da LOCATÁRIA à LOCADORA. O valor do aluguel será reajustado anualmente, pelo índice IGP-M, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

CLÁUSULA QUINTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

5.1 O atraso no pagamento do aluguel é o prazo convencionado no contrato, incidirá em 10% (dez por cento) calculado sobre o valor integral da locação mensal devida, sendo que após o 30º dia incidirá juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido de acordo com a legislação em vigor.

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.

5.3 Caso a LOCATÁRIA não regularize o pagamento no prazo de 15 dias, a LOCADORA terá o direito de rescindir o presente contrato, com o despejo por descumprimento contratual, nos termos da Lei do Inquilinato (Art. 9, inc. III da Lei nº 8.245/91), sem prejuízo da cobrança dos aluguéis e encargos vencidos, dos danos causados ao imóvel e das despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do despejo.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

6.1. A LOCATÁRIA recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

6.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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 pela LOCATÁRIA,

finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.3 A LOCATÁRIA está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida este contrato (se não feito), conforme constante no termo de vistoria em anexo.

6.4 A LOCATÁRIA não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba a LOCATÁRIA qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

6.5 Cabe a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, a LOCATÁRIA deverá proceder a mudança para a voltagem original.

6.6 A LOCADORA deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA 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 da LOCATÁRIA, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização e consumo de internet, luz, água, taxa de coleta de lixo e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

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 a LOCATÁRIA após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO

9.1 É proibido a LOCATÁRIA sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

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 demonstrados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

11.1 Caso a LOCADORA ou a LOCATÁRIA não concedam aviso prévio, terá que pagar a título de multa, o valor relativo a um mês de aluguel;

11.2 A multa por rescisão contratual antes do prazo estabelecido será calculada tendo como base o valor equivalente a 03 (três aluguéis), cujo valor será então dividido por 12 meses e multiplicado pelos meses faltantes para a rescisão do contrato, obtendo-se o valor devido.

11.3 Somente será considerado rescindido o contrato, após a vistoria de saída e realizadas entrega efetiva das chaves, cumprindo todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento, ocasião em que deverão ser apresentados todos os comprovantes de quitação das despesas.

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

11.3 Quando da desocupação e entrega do imóvel, a LOCATÁRIA deve apresentar os comprovantes de quitação do condomínio, IPTU, internet, luz, água,

taxa de coleta de lixo e gás que sejam de responsabilidade da mesma, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA OBSERVÂNCIA À LGPD

12.1 A LOCATÁRIA declara expresse CONSENTIMENTO que a LOCADORA irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. 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 TERCEIRA - TERMOS GERAIS

13.1 A LOCATÁRIA 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1 As partes elegem o foro de Lages para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as.

Lages, 03 de fevereiro de 2026.

 Documento assinado digitalmente
MARLISE NARA CIOTTA
Data: 03/02/2026 23:02:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marlise Nara Ciotta - LOCADORA

CPF: 664. 041. 000-10

 Documento assinado digitalmente
CLAUDIA CRISTINA KRUGER
Data: 03/02/2026 17:47:17-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cláudia Cristina Kruger- LOCATÁRIA

CPF: 067.878.879-06