

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

01 – LOCADORES: **MARCOS FLOR DE BEM**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 807.517.179-91 e cônjuge **SALETE DA SILVA BONIFÁCIO DE BEM**, brasileira, auxiliar de cozinha, inscrita no CPF sob nº 665.744.639-04, ambos residentes e domiciliados a Rua Guararapes, 190, bairro: Floresta, Joinville/SC, CEP: 89.212-010.

02 - LOCATÁRIOS: **JHON BRAJHAN BENITES QUISPE**, peruano, inscrito no CPF sob nº 239.287.958-30, que doravante passou a residir no imóvel.

03 – IMÓVEL: O objeto deste contrato de locação é o imóvel residencial, situado na Servidão Maria Marta do Rosário, nº 190, apartamento 202, Bairro Bom Retiro, Joinville - SC, 89222-401

04 - FINALIDADE DA LOCAÇÃO: para uso exclusivo de moradia do **LOCATÁRIO**.

05 - PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo da locação é de 12 (doze) meses, com início em 01 de Janeiro de 2026 e término em 01 de Janeiro de 2027. Findo o prazo ajustado, caso nenhuma das partes manifeste, por escrito, a vontade de rescindir o contrato com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a locação prorrogar-se-á automaticamente por prazo indeterminado, mantendo-se as demais condições contratuais – conforme cláusula Nona.

06 - ÍNDICE DE REAJUSTE: Anual (salvo se, no curso da locação advir permissão legal para redução deste período, será então aplicado reajuste pelo menor prazo previsto), pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), o que for maior, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, a época de sua celebração, concordam as partes desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passarão automaticamente, a ser feitos no menor prazo que for permitido pela lei posterior. Decorridos 01 (um) ano de locação, será possível a revisão do valor, de acordo com o preço do mercado.

CONDIÇÕES:

DO VALOR DO ALUGUEL, VENCIMENTO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O aluguel será de **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)** por mês, que contempla a taxa de IPTU, pago juntamente com o valor do aluguel no dia **23 (vinte e três) de cada mês**.

Parágrafo Primeiro: O aluguel deverá ser pago exclusivamente para o **LOCADOR** na conta bancária que este indicar, em dinheiro ou pela chave pix fornecida pelo **LOCADOR**, qual seja:

CHAVE PIX: (47) 99932-7877 (telefone)

Parágrafo Segundo: Como garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas neste contrato, o **LOCATÁRIO** declara ter pago ao **LOCADOR**, neste ato, a título de calção, o valor de **R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)**, que ficará retido durante a vigência da locação, nos termos da legislação aplicável, podendo ser utilizado para a compensação de eventuais

débitos, danos ao imóvel ou demais obrigações contratuais, sendo o saldo remanescente, se houver, restituído ao final do contrato.

DA MOBÍLIA E DOS BENS MÓVEIS

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel objeto do presente contrato é entregue ao **LOCATÁRIO** mobiliado, encontrando-se todos os móveis, eletrodomésticos, eletroeletrônicos e demais bens em perfeito estado de uso, conservação e funcionamento, sendo eles expressa e taxativamente os seguintes:

03 (três) camas;
03 (três) guarda-roupas;
03 (três) escrivaninhas;
03 (três) aparelhos de ar-condicionado;
02 (dois) jogos de banheiro;
01 (um) sofá;
01 (um) aparador de sala;
01 (uma) mesa com 04 (quatro) cadeiras;
01 (uma) máquina de lavar roupas;
01 (uma) geladeira;
01 (um) micro-ondas;
01 (um) fogão de mesa;
Cortinas instaladas em todos os cômodos do imóvel;
01 (um) botijão de gás de cozinha.

Parágrafo Primeiro – O **LOCATÁRIO** declara que recebe todos os itens acima descritos em perfeito estado, comprometendo-se a utilizá-los de forma adequada, zelando por sua conservação e funcionamento.

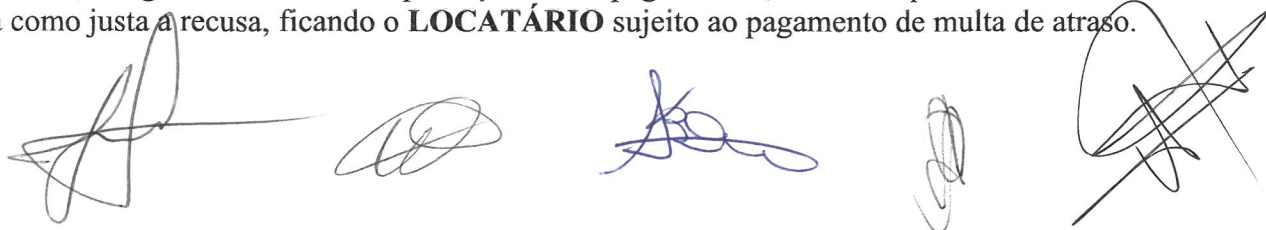
Parágrafo Segundo – Ao término ou rescisão do contrato, por qualquer motivo, o **LOCATÁRIO** obriga-se a devolver todos os bens relacionados nesta cláusula nas mesmas condições em que foram recebidos, ressalvado apenas o desgaste natural decorrente do uso regular.

Parágrafo Terceiro – Caso qualquer dos itens acima descritos seja danificado, inutilizado, extraviado ou deixe de funcionar por culpa do **LOCATÁRIO**, este deverá comunicar imediatamente o **LOCADOR** e substituir o bem por outro de igual ou superior qualidade, novo ou em perfeitas condições de uso, ou, alternativamente, indenizar o **LOCADOR** pelo valor correspondente, conforme orçamento apresentado.

Parágrafo Quarto – A constatação do estado dos bens ocorrerá mediante vistoria final, sendo condição para a entrega definitiva das chaves a regularização de eventuais danos, ausências ou substituições pendentes.

DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA – As taxas de energia elétrica e de outros serviços públicos incidentes sobre o imóvel ou que venham a ser criados, serão pagos pelo **LOCATÁRIO**, e sempre que solicitado, obriga-se a exibir a Comprovação destes pagamentos, ciente de que não o fazendo ter-se-á como justa a recusa, ficando o **LOCATÁRIO** sujeito ao pagamento de multa de atraso.



Parágrafo único: Fica estabelecido que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa de Lixo e Água, incidente sobre o imóvel objeto deste contrato será de responsabilidade do **LOCADOR**.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUARTA - Em havendo atraso no pagamento, o **LOCATÁRIO** pagará multa de 10% (dez por cento), mais correção monetária e juros de 1% ao mês, estes calculados por cada dia de atraso, ou seja, 0,033% ao dia, **SUJEITO A PROTESTO E INSCRIÇÃO NO SPC/SERASA**, após o vencimento. Se remetido à cobrança, o **LOCATÁRIO** pagará ainda os honorários advocatícios, de 20% (se extra/judicial/arbitral) sobre o valor do débito, mais custas processuais.

DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUINTA: Fica ao **LOCATÁRIO**, a responsabilidade em zelar pela conservação e limpeza do imóvel, sendo vedadas reformas e quaisquer alterações no imóvel sem a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**.

Parágrafo único: As obras de conservação, ou conserto por danos ao imóvel, e de responsabilidade ou culpa do **LOCATÁRIO**, por este será paga e ainda que feitas pelo **LOCADOR**, sempre com reposição de material igual ou equivalente para manter o padrão e aparências iguais às existentes. Esta disposição aplica-se especialmente às instalações elétricas e hidráulicas e seus elementos integrantes, como lâmpadas, luminárias, canos de água e esgotos, interruptores e similares, que **LOCATÁRIO** declara ter recebido em bom estado de conservação.

CLÁUSULA SEXTA - Não poderá o **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão do contrato, alterar a estrutura ou partes do imóvel, nem quebrar ou perfurar paredes sob qualquer pretexto, cortar árvores ou alterar jardins e quintais, salvo autorização escrita do **LOCADOR**, e neste caso qualquer benfeitoria realizada será definitivamente incorporada ao imóvel, sem que assista ao **LOCATÁRIO** direito a indenização ou retenção do imóvel, exceto se houver prévio acordo por escrito com o **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro - Por inspeção no curso da locação, ou ao seu término, o **LOCADOR** poderá exigir recomposição de eventuais atos contrários a esta cláusula. Sempre que entender necessário, poderá ser vistoriado o imóvel, com aviso prévio de 05 (cinco) dias.

Parágrafo Segundo - Em caso de necessidade de qualquer alteração, conserto ou reforma no imóvel, deverá **LOCATÁRIO** comunicar o **LOCADOR** por escrito, para que sejam tomadas as devidas providências, ou seja dada autorização para fazê-lo, também por escrito, sob pena do **LOCATÁRIO** responder pelos danos causados por negligência e não ter direito a restituição.

CLÁUSULA SÉTIMA - O **LOCADOR** não se responsabiliza por eventuais prejuízos que o **LOCATÁRIO** venha sofrer em decorrência de incêndio, tempestade, inundação, assalto, raio ou qualquer outro tipo de caso fortuito ou força maior, ciente o **LOCATÁRIO** de que não pode

depositar materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou qualquer outro que ponha em risco a segurança e integridade do imóvel.

DA SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA OITAVA - É expressamente proibido sublocar ou emprestar este imóvel, no todo ou em parte, ou ainda ceder ou transferir este contrato, sem o consentimento expresso e escrito do **LOCADOR**. Em caso de falecimento do **LOCATÁRIO** o contrato transfere-se ao cônjuge ou espólio que à época do óbito esteja coabitando no imóvel.

PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA NONA - Sendo da vontade do **LOCATÁRIO** permanecer no imóvel após o vencimento do prazo contratual, obriga-se a 30 (trinta) dias antes do término, procurar o **LOCADOR** para renovação do contrato. A não manifestação implicará em prorrogação automática por prazo indeterminado.

DA RESCISÃO DO CONTRATO E DA VISTORIA FINAL

CLÁUSULA DÉCIMA – O **LOCATÁRIO** declara-se ciente e de acordo que, ao comunicar a desocupação do imóvel em caráter de aviso prévio, com antecedência de 30 (trinta dias), a seu critério, O **LOCADOR** poderá iniciar a divulgação do imóvel para futura locação, mediante anúncios no site, revista ou outro meio compatível. Com a concordância expressa do **LOCATÁRIO** poderá agendar visitas de futuros pretendentes.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de vencido o prazo contratual, e notificado o **LOCATÁRIO** da não prorrogação ou renovação do contrato, caso permaneça no imóvel, após escoado o prazo para a desocupação voluntária, ficará sujeito ao pagamento de aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que dispõe o artigo 575 do Código Civil, mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9º, inciso I, da lei 8.245/91, quando da desocupação não se verificar na data convencionada no acordo.

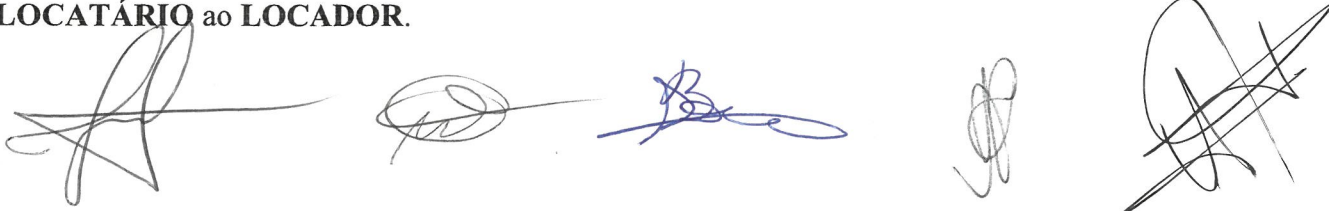
Parágrafo Segundo - Quando da rescisão do contrato e desocupação efetiva do imóvel, o **LOCATÁRIO** deve agendar com o **LOCADOR** a vistoria final, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, a qual deverá ter o seu acompanhamento.

Parágrafo Terceiro - Havendo danos no imóvel, fica a critério do **LOCATÁRIO** repará-los ou não. Optando por não efetuar os reparos, obriga-se o **LOCATÁRIO** a indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor do menor dos dois orçamentos a serem feitos pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Quarto - Na hipótese do **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel, fica o **LOCADOR** autorizado a imitir-se na sua posse para o fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmando pelo **LOCADOR** e duas testemunhas.

DAS NOTIFICAÇÕES ÀS PARTES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Qualquer ocorrência, notificação, aviso, cobrança ou mesmo correspondência, de interesse do imóvel ou do **LOCADOR**, bem como qualquer dano ou turbção da posse causada por terceiros, deverá ser comunicado imediatamente pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**.



Parágrafo Primeiro - O contrato ora celebrado, no que couber, regula-se pela lei 8245/91, e, quando de procedimento arbitral ou judicial, poder-se-á fazer a citação, intimação ou notificação de qualquer uma das partes, mediante correspondência com aviso de recebimento, via correio ou mensageiro (que poderá ser recebida por qualquer pessoa que se encontrar no endereço do imóvel), e-mail, WhatsApp ou ainda, em sendo necessário, pelas demais formas previstas no CPC.

Parágrafo Segundo - Todas concorrências, notificações e citações serão enviadas ao último endereço fornecido pelo **LOCATÁRIO**, presumindo-se válido o envio, mesmo que não recebido, se alguma das partes não informou ao **LOCADOR** de eventual mudança de endereço, telefone ou e-mail.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Obriga-se o **LOCATÁRIO**, sob as penas da lei, a respeitar e se fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores da mesma localidade, observar os direitos de vizinhança, evitar a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, respondendo pelas multas eventualmente aplicadas por qualquer infração.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** a ligação da luz e a transferência da conta para o seu nome, bem como o desligamento da mesma ao final da locação.

DO FORO ARBITRAL E DO FORO JUDICIAL

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, convencionam as partes que envidarão os máximos esforços para resolvê-las amigavelmente. Não chegando a um consenso, elegem as partes a Arbitragem, nos termos da lei 9.307/96, exceto na hipótese em que seja possível a execução de título executivo, cuja competência será o do Foro Judicial neste município.

Joinville, 01 de Janeiro de 2026.

LOCATÁRIO



JHON BRAJHAN BENITES QUISPE

CPF: 239.287.958-30

LOCADORES



MARCOS FLOR DE BEM

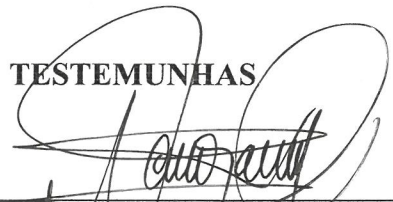
CPF: 807.517.179-91

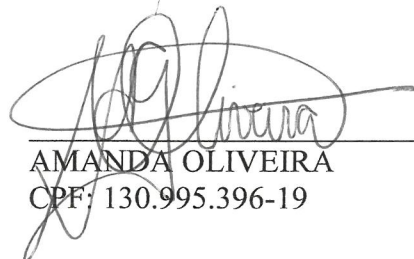




SALETE DA SILVA BONIFÁCIO DE BEM
CPF: 665.744.639-04

TESTEMUNHAS


ALISSOM RAUNY OS PASSOS KEPKA
CPF: 076.381.159-96


AMANDA OLIVEIRA
CPF: 130.995.396-19