

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - CASA

LOCADORA: RUBENS ANTONIO BARTNEAK, brasileiro, portador da RG/CPF N° 919.027.209-97, e JOSEANE FERNANDES, brasileira portadora da RG 2.779.164 SSP/SC e cadastrada no CPF N° 019.554.239-89, ambos residentes e domiciliados na Rua João Roberto de Borba, 71 Centro Balneário Barra do Sul - SC.

LOCATÁRIO: Eder Almeida Menezes, brasileiro, portador da cédula de identidade R.G. n° 40.687.302-1 SESP/SP e cadastrado no CPF n° 355.385.068-00, e Amanda de Almeida Menezes, brasileira, portadora da RG N° 40.687.356-2 SSP/SP, cadastrada no CPF N° 358.75.588-75 ambos residentes e domiciliados à Rua Gert Schmidt, 147, bairro Centro em Balneário Barra do Sul - SC

CAUÇÃO:

A Locatária se compromete a depositar um valor de **R\$ 1.300,00** (Mil e Trezentos Reais), a locadora no lugar de fiadores, no término do contrato, deixando o imóvel de acordo conforme foi entregue, receberá o mesmo valor deste.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato de locação é o imóvel, situado à Rua: Eugenio Aquino Pereira, 341, Centro em Balneário Barra do Sul - SC, no exato estado do termo de vistoria e fotos em anexo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1 O prazo da locação é de 30 (Trinta) meses com início em **06/07/2025** com término em **05/01/2027**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.2 Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias fazer um comunicado verbal e por escrito ao locador com trinta dias de antecedência (30) para que sejam tomadas as providencias cabíveis sobre o contrato prorrogado.

2.3 Aluguel firmado com opção de compra do imóvel. Caso o imóvel seja comprado por outra pessoa, deve-se avisar o locatário **60 dias** antes da venda, para evacuação do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O valor mensal da locação é **R\$ 1.300,00** (Hum Mil e Trezentos Reais) que deverá ser pago, por meio de depósito na Conta **PIX CHAVE CPF 91902720997** Até o dia 10 de cada mês.

CLÁUSULA QUARTA - DAS TAXAS E TRIBUTOS

4.1 Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como: Condomínio, ligação e consumo de luz, a água. Obrigatório a transferência da titularidade para si ou terceiro no prazo de 30 dias.

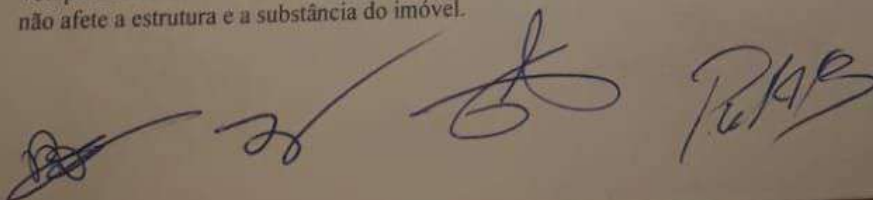
CLÁUSULA QUINTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

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. 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 do imóvel e segurança.

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, quando 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 autorização por escrito da LOCADORA. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel 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 exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-el por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato comunicada ao(a) LOCADOR(A), por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, LOCATÁRIO(A) deverá proceder a mudança para a voltagem original.

6.6 O LOCADOR deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso doméstico, não podendo em hipótese alguma sublocar o imóvel. E nem fazer uso para comércio sem autorização do locador.

CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO

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

CLÁUSULA NONA - DAS VISTORIAS

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

9.2 Na solicitação à vistoria de saída, mas mesmo assim sendo entregues as chaves, comprometem-se os LOCATÁRIOS, a aceitarem aquela que será realizada pela locadora/administradora e, constatados danos a indenizar pelo valor correspondente ao menor dos dois orçamentos a serem solicitados.

9.3 No caso de desocupação do imóvel sem o devido aviso prévio, e entrega das chaves diretamente a corretora, considerado abandono do imóvel sujeito a Boletim Ocorrências, e sujeito as penalidades previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO

10.1 A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de R\$ 1.300,00 (Mil e Trezentos Reais) equivalente ao aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

11.1 A rescisão previamente à vigência do presente contrato, culmina em multa contratual calculada da seguinte forma: em três (3) aluguel esse valor será pago no momento da quebra do aluguel, mais R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais) sobre este valor em pro do corretor com finalidade de cobrir despesas com distrato.

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

11.3 Na hipótese do(a) LOCATÁRIO abandonar o imóvel, ficam a locadora/administradora autorizada a imitir-se na sua posse a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O aviso de entrega das chaves poderá ser feito através de e-mail: mmarietela80@gmail.com A falta da comunicação poderá ser considerado abandono do imóvel e ser emitido boletim de ocorrência para registrar o fato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA OBSERVÂNCIA À LGPD

12.1 O LOCATÁRIO declara expresso CONSENTIMENTO que o LOCADOR 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 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 no bairro e rua, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

13.2 Somente 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, se for observado o previsto na legislação municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do locador.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DO FORO

14.1 Para resolver eventuais questões referentes a este contrato, as partes elegem o FORUM da comarca Araquari/SC, renunciado a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

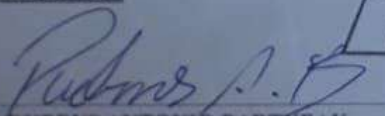
E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

ANEXOS:

1. Termo de vistoria do imóvel

Balneário Barra do Sul-SC, 04 de julho de 2025.

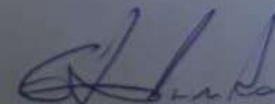
LOCADOR:


RUBENS ANTONIO BARTNEAK
CPF N° 919.027.209-97

FIRMA
RECONHECIDA

JOSEANE FERNANDES
CPF N° 019.554.239-89

LOCATÁRIO:

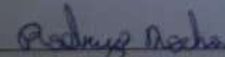

Eder Almeida Menezes
CPF n° 355.385.068-00

FIRMA
RECONHECIDA

Amanda de Almeida Menezes
CPF n° 358.75.588-75

TESTEMUNHAS:


Edson Wladimir Wojciechowski
CPF n° 443.214.909-44


Rodrigo Rocha
CPF n° 079.071.949-54

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA OBSERVÂNCIA À LGPD

12.1 O LOCATÁRIO declara expresso CONSENTIMENTO que o LOCADOR 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 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 no bairro e rua, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

13.2 Somente 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, se for observado o previsto na legislação municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do locador.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DO FORO

14.1 Para resolver eventuais questões referentes a este contrato, as partes elegem o FORUM da comarca Araquari/SC, renunciado a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

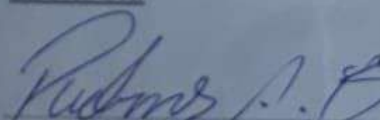
E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

ANEXOS:

1. Termo de vistoria do imóvel

Balneário Barra do Sul-SC, 04 de julho de 2025.

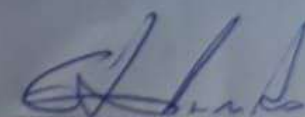
LOCADOR:


RUBENS ANTONIO BARTNEAK
CPF N° 919.027.209-97

FIRMA
RECONHECIDA

JOSEANE FERNANDES
CPF N° 019.554.239-89

LOCATARIO:

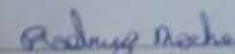

Eder Almeida Menezes
CPF n° 355.385.068-00

FIRMA
RECONHECIDA

Amanda de Almeida Menezes
CPF n° 358.75.588-75

TESTEMUNHAS:


Edson Wladimir Wojciechowski
CPF n° 443.214.909-44


Rodrigo Rocha
CPF n° 079.071.949-54

Laudo de vistoria.

RESIDÊNCIA

Rua: Eugênio Aquino Pereira, 341. Centro.

Portão em alumínio branco com fechadura e chaves.
Porta frontal em vidro blindex.
Janelas e sacada em vidro blindex.
Portas internas em madeira com fechaduras e chaves.
Banheiro superior com Box blindex, armário com pia, torneira e espelho, Vaso sanitário acoplado.
Banheiro térreo.
Balcão com pia, torneira e espelho.
Cozinha, e sala em conceito aberto.
Pintura interna e externa conservada, todos os interruptores de tomadas e teclas, entrada para máquina de lavar roupas interna instalada.
Bocal de luz, em todos os cômodos.
Quintal britado e limpo.

Sejam bem vindos a sua nova morada.

Desejo todas as sortes de bênçãos!

Balneário Barra do sul. 04 de julho de 2025.



ESCRITÓRIO DE PZ DE
BALNEÁRIO BARRA DO SUL - SC

☐ ADEND. CARVALHO - Escritório
☐ JUCISA DE SOUZA SILVA - Lavagem e pintura
☐ INOLITE CAMILO - Lavagem e pintura

R. Eugênio Aquino Pereira, 341 - Centro - 89.417-000 - Bal. Barra do Sul - SC
Fone/Fax: (47) 3445-1381 - e-mail: pzo@pzo.com.br

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo
EDER ALMEIDA MENEZES (HQ28526-QCPJ) ****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 9,33
ISS R\$ 0,32 | FRJ R\$ 1,43 | Total R\$ 8,08 | Recibo N° 167088

Confira os dados do ato em
<http://selo.tjsc.jus.br/>

Deu fé, Balneário Barra do Sul - 04 de
julho de 2025

ESCRITÓRIO DE PZ DE
BALNEÁRIO BARRA DO SUL - SC

☐ ADEND. CARVALHO - Escritório
☐ JUCISA DE SOUZA SILVA - Lavagem e pintura
☐ INOLITE CAMILO - Lavagem e pintura

R. Eugênio Aquino Pereira, 341 - Centro - 89.417-000 - Bal. Barra do Sul - SC
Fone/Fax: (47) 3445-1381 - e-mail: pzo@pzo.com.br

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo
RUBEN ANTONIO BARTHEAK (HQ28529-LPR9) *

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 9,33
ISS R\$ 0,32 | FRJ R\$ 1,43 | Total R\$ 8,08 | Recibo N° 167081

Confira os dados do ato em
<http://selo.tjsc.jus.br/>

Deu fé, Balneário Barra do Sul - 04 de
julho de 2025

RECIBO DE ENTREGA DE CHAVES

LOCADORES: Jerson Lindner, brasileiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 1265371 SESP/SC e cadastrado no CPF nº 469.763.969-34, residente e domiciliado à Rua Gert Schmidt, 147, Bairro Centro em Balneário Barra do Sul-SC.

LOCATÁRIOS: Eder Almeida Menezes, brasileiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 40.687.302-1 SESP/SP e cadastrado no CPF nº 355.385.068-00, e Amanda de Almeida Menezes, brasileira, portadora da RG Nº 40.687.356-2 SSP/SP, cadastrada no CPF Nº 358.75.588-75 ambos residentes e domiciliados à Rua Gert Schmidt, 147, bairro Centro em Balneário Barra do Sul - SC

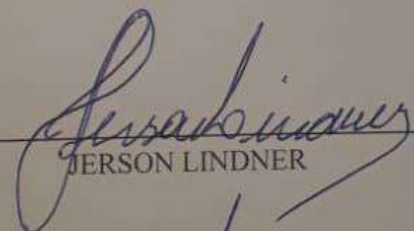
CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

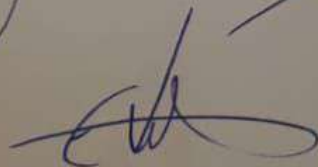
1.1 O objeto deste contrato de locação é: **UM IMÓVEL RESIDENCIAL, RUA GERT SCHMIDT, 147, CENTRO SITUADO NA CIDADE DE BALNEÁRIO BARRA DO SUL/SC**

Nesta data, declaro ter recebido as chaves do imóvel acima citado.

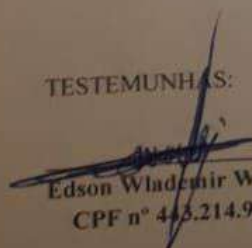
Pelo que firmamos:

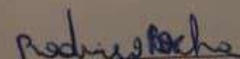
Balneário Barra do Sul, 08 de Julho de 2025.


JERSON LINDNER


EDER ALMEIDA MENEZES

TESTEMUNHAS:


Edson Wladimir Wojciechowski
CPF nº 443.214.909-44


Rodrigo Rocha
CPF nº 079.071.949-54