ANDREZA CHRISTIANI CUNHA
CPF 019.760.389-01
OAB/SC 34160

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: **ANDREI EDGARD CUNHA,** brasileiro, união estável, empresário, inscrito sob o CPF n° 035.857.919-80 e portador do RG n° 4.061.223-6 SSP/SC, podendo ser encontrado na Rua Quatorze de Maio, n° 300, Bairro Capoeiras, na Cidade de Florianópolis/SC – CEP 88.090-710 - Telefone (48) 99125 5473, endereço eletrônico: andreicunha01@gmail.com, Telefone (48) 99907 8416.

LOCATÁRIO (A): **PAOLA DOS PASSOS MARCHEZI**, brasileira, solteira, inscrita sob o CPF n° 045.507.480-10, portadora do RG n° 1121201048 SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Dom Wilson Laus Schimidt, n° 203, Quitinete n° 03, Bairro Córrego Grande, na Cidade de Florianópolis/SC – CEP 88.037-440, Telefone (48) 984137326, endereço eletrônico paolamarchezi@gmail.com.

I – DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato de locação é uma Quitinete (n° 03), localizada na Rua Dom Wilson Laus Schimidt, n° 203, Bairro Córrego Grande, na Cidade de Florianópolis/SC – CEP 88.037-440.

Parágrafo primeiro: O imóvel supra possui 28 m² (vinte e oito metros quadrados), com sala, cozinha e quarto integrado, além de banheiro.

Parágrafo segundo: O imóvel locado encontra-se mobiliado, sendo que consta 01 (uma) Geladeira Electrolux 240L semi nova 01 (um) Fogão com Forno Mueller moderatto com 04 (quatro) bocas; 01 (um) Balcão de Pia na Cozinha com 02 (duas) gavetas e 02 (duas) portas, com tampo de inox e Torneira, além de móvel aéreo com 03 (três) portas; 01 (uma) Mesa de Ferro com tampo de Mármore com 04 (quatro) Cadeiras de Ferro; 01 (um) kit gás e botijão completo (USADO); 01 (um) Sofá Retrátil 02 (dois) lugares; 01 (um) Roupeiro com 06 (seis) portas e 02 (duas) gavetas; 01 (uma) Cama box Casal; Banheiro com Chuveiro Elétrico Hydra; 01 (uma) Pia no Banheiro com 02 (duas) portas com Pedra de mármore e torneira; Vaso Sanitário; Box de Vidro no Banheiro; Espelho no Banheiro acima da pia, medindo 80 cm² x 80cm²; Cortina; Persiana; Tanque de Plástico; Pintura em textura.

II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em 01/12/2022, com término em 31/11/2023, data em que o (a) **LOCATÁRIO (A)** estará obrigado(a), independentemente de qualquer aviso ou interpelação, a devolver a área, objeto deste instrumento, inteiramente livre e desocupada de pessoas e coisas e nas mesmas condições em que recebem, devendo ser resguardado o uso e desgaste normais, sendo a locação convencionada nos termos da Lei n° 8.245/1991 – Lei do Inquilinato.

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo primeiro: A vigência do presente Contrato será prorrogada, automaticamente, caso as partes não se manifestem, mediante a firma de instrumento escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo: Findo o prazo ajustado, se o (a) **LOCATÁRIO (A)** continuar no imóvel, sem oposição do **LOCADOR**, ficará a locação prorrogada automaticamente por mais 12 (doze) meses, nas mesmas bases contratuais, desconsiderando a vigência e o prazo de obrigatoriedade já cumprida, com reajustamento do valor de locação, de acordo com a variação acumulada pelo IGPM/FGV.

III – DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA: O Preço do aluguel mensal é de **R$1.300,00 (hum mil e duzentos reais).**

Parágrafo primeiro: O aluguel deverá ser pago impreterivelmente ATÉ o dia 10 (um) de cada mês, depositando diretamente na conta bancária de titularidade do **LOCADOR**, **ANDREI EDGARD CUNHA, CPF n° 035.857.919-80, BANCO ITAÚ (341), AGÊNCIA 8408 – CONTA CORRENTE 33.285-9.**

Parágrafo terceiro: O (A) **LOCATÁRIO (A)** não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento à eventuais exigências.

Parágrafo quarto: O não recebimento do valor do aluguel e/ou seus acessórios no vencimento, não produzirão efeitos quanto à modificação no prazo do pagamento, caracterizando apenas mera tolerância por parte do **LOCADOR** em não promover a imediata ação de despejo, sujeitando o (a) **LOCATÁRIO (A)**, no entanto, ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e demais encargos após o vencimento, além de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, sujeitando-se ainda a possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios estimados em 20% (vinte por cento), sobre o valor do débito e a inclusão do cadastro do (a) **LOCATÁRIO (A)** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC e Serasa.

Parágrafo quinto: Na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, o (a) **LOCATÁRIO (A)**, ao purgar a mora, ou mesmo em execução deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre tudo o que for devido, nos moldes do art. 62, "b", da Lei 8.245/91.

Parágrafo sexto: O pagamento dos aluguéis subsequentes aos vencimentos, não quita débitos anteriores.

Parágrafo sétimo: A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado, autorizará o **LOCADOR** a promover a competente ação de despejo, independentemente de aviso prévio ao (a) **LOCATÁRIO (A)**.

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo oitavo: O (A) **LOCATÁRIO (A)** responde por todos os pagamentos descritos neste contrato bem como, não só até o final de seu prazo, como mesmo depois, até a efetiva entrega das chaves ao **LOCADOR** e termo de vistoria do imóvel.

IV – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel, objeto do presente contrato destina-se exclusivamente à **Residência do(a) LOCATÁRIO(A),** sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, transformação do imóvel residencial em comercial e vice-versa ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR.**

V - DA VISTORIA, CONSERVAÇÃO, BENFEITORIAS, CONSTRUÇÕES E DIREITO DE VIZINHANÇA

CLÁUSULA QUINTA: O (A) **LOCATÁRIO (A)** recebeu as chaves do imóvel locado, no dia 01/04/2022, declarando que o mesmo está em perfeito estado de conservação, manutenção, pintura, funcionamento e limpeza, em especial às instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como, declara ainda estar em condições de servir a finalidade a que se destina, além de que toda mobília e pintura que compõe o imóvel ser totalmente nova.

Parágrafo primeiro: É de responsabilidade do **LOCATÁRIO (A)** o pagamento da taxa de Energia Elétrica, onde será feita a leitura todo dia 01 (um) de cada mês, sendo-lhes cobrado valor proporcional ao consumo. Cada Quitinete possui 01 (um) relógio individual, que será usado para a leitura mensal, não tendo taxa fixa e mínimo, somente o que for consumido.

Parágrafo segundo: O (A) **LOCATÁRIO (A)** não poderá introduzir no IMÓVEL, quaisquer modificações, adaptações, benfeitorias ou obras especiais, sem prévia autorização, por escrito, do **LOCADOR.**

Parágrafo terceiro: O **LOCADOR** por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado, a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o (a) **LOCATÁRIO (A)**, com a devida antecedência.

Parágrafo quarto: Uma vez finda a locação, o (a) **LOCATÁRIO (A)** obriga-se a devolver o imóvel ao **LOCADOR**, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, sendo a desocupação voluntária ou não, proceder-se-á uma nova vistoria, na presença do (a) **LOCATÁRIO (A) e 02 (duas) testemunhas.**

Parágrafo quinto: No ato da desocupação, deverá ainda o (a) **LOCATÁRIO (A)** apresentar o termo de quitação da tarifa de Energia Elétrica.

Parágrafo sexto: O (A) **LOCATÁRIO (A)** não poderá reter nenhuma benfeitoria que introduzir no imóvel e também não poderá exigir do **LOCADOR** qualquer tipo de indenização pelas

Digitalizado com CamScanner

benfeitorias que fizer no mesmo. Vindo a ser feita, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não e, caso consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, SEM que assista ao (a) **LOCATÁRIO (A)** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Parágrafo sétimo: Havendo danos no imóvel locado por culpa, dolo ou omissão do (a) **LOCATÁRIO (A)** e, se o (a) mesmo (a) não efetuar de imediato o respectivo conserto, estará autorizado o **LOCADOR** a propor a respectiva ação de indenização pelos danos causados, tendo direito a ressarcir-se das despesas, bem como, da correção do montante, em conformidade com o art. 23, inciso III e V, da Lei n° 8.245/91.

VI – DAS REFERÊNCIAS PESSOAIS DA LOCATÁRIA

- Miriam Aparecida dos Passos (mãe): (54) 98415-3046

- Pâmela dos Passos Marchezi (irmã): (48) 98483 3537

VII – OUTRAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SEXTA: Obriga-se o (a) **LOCATÁRIO (A)** a zelar pelo imóvel locado e suas dependências, conservando-o em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as suas instalações, custeando por suas exclusivas responsabilidades os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato quaisquer peças ou utensílios que estraguem ou danifiquem, como dispõe o art. 23, inciso V, da Lei n° 8.245/91.

Parágrafo primeiro: Sendo o imóvel locado em condomínio, o (a) **LOCATÁRIO (A)** obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento interno.

Parágrafo segundo: O (A) **LOCATÁRIO (A)** se compromete a não causar perturbações para à vizinhança mediante abuso sonoro, assim como danos morais e/ou materiais, sendo de sua total responsabilidade qualquer dano causado aos demais condôminos e vizinhança.

Parágrafo terceiro: O (A) **LOCATÁRIO (A)** deverá respeitar o horário de silêncio imposto pelo condomínio, respondendo este (a) por quaisquer infrações a que der causa.

VIII – OUTRAS DISPOSIÇÕES

CLÁUSULA SÉTIMA: A tarifa referente à Energia Elétrica ficará em nome do **LOCADOR**, onde cobrará do (a) **LOCATÁRIO (A)** o valor do consumo.

Parágrafo primeiro: O **LOCADOR** não se responsabilizará por prejuízos que o (a) **LOCATÁRIO (A)** venha a sofrer, decorrente de tempestades, inundações, casos fortuitos ou força maior e outras formas de prejuízos, devendo, caso queira, proteger-se contra tais riscos e custear o respectivo seguro do imóvel.

Digitalizado com CamScanner

Parágrafo segundo: Na hipótese de abandono de bens móveis pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** dentro do imóvel locado, quando de sua desocupação (voluntária ou forçada), estará o **LOCADOR** autorizado, desde já, à sua doação e/ou retenção.

Parágrafo terceiro: Somente o termo de entrega das chaves, fornecido pelo **LOCADOR**, fará cessar a responsabilidade do (a) **LOCATÁRIO (A)**, desde que devidamente acompanhado de recibo de quitação.

Parágrafo quarto: No caso de alienação do imóvel, obriga-se o **LOCADOR**, dar preferência ao (a) **LOCATÁRIO (A)**.

Parágrafo quinto: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa do valor de 01 (um) aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

Parágrafo sexto As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores a cumprirem o presente contrato de locação nos exatos termos expostos.

Parágrafo sétimo: Para dirimirem quaisquer questões que direta ou indiretamente surgirem deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, conforme dispõe o art. 63, §1° e §2°, do Novo Código de Processo Civil.

Parágrafo oitavo: E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 02 (duas) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

São José, 01 de dezembro de 2022.

ANDREI EDGARD CUNHA:03585791980
Assinado de forma digital por ANDREI EDGARD CUNHA:03585791980
Dados: 2023.08.01 09:46:53 -03'00'

ANDREI EDGARD CUNHA
LOCADOR - CPF 035.857.919-80

gov.br
Documento assinado digitalmente
PAOLA DOS PASSOS MARCHEZI
Data: 01/08/2023 12:34:38-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PAOLA DOS PASSOS MARCHEZI
LOCATÁRIO (A) – CPF 045.507.480-10

JULIANA KLEIN:06460111979
Assinado de forma digital por JULIANA KLEIN:06460111979
Dados: 2023.08.01 09:47:09 -03'00'

TESTEMUNHA:
CPF:

TESTEMUNHA:
CPF:

Digitalizado com CamScanner

DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA

Eu, **Andrei Edgard Cunha**, Brasileiro, Empresário, inscrito (a) no CPF sob o nº 035.857.919-80 e no RG nº 4.061.223, declaro para os devidos fins que ***Paola dos Passos Marchezi***, brasileira, inscrito (a) no CPF sob o nº 045.507.480-10 e no RG nº 1121201048, possui residência e domicílio à Rua Dom Wilson Laus Schimidt, n° 203, Quitinete n° 03, Bairro Córrego Grande, na Cidade de Florianópolis/SC – CEP 88.037-440, desde 01 de dezembro de 2022, até a data atual. Atualmente paga R$1400,00 (hum mil e quatrocentos reais) de aluguel.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente para efeitos legais.

Florianópolis, 06 de abril de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ANDREI EDGARD CUNHA
Data: 06/04/2026 17:07:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Andrei Edgard Cunha

035.857.919-80

Digitalizado com CamScanner