



Aqui você faz excelentes negócios!

CRECI: 17699

CNAI: 04929

Rua Marquês do Herval, 1.228, Bairro Ponto Chic – Ibirama/SC.

(47)3357-3555 / 9.99330054

E-mail: ivanor@imobiliariatafarel.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

1.LOCADOR: **FRANCISCO DE SALES PARMA**, pessoa física, brasileiro, casado, inscrito junto ao CPF sob nº497.222.129-15 e RG nº1.223.998-4 SSP/SC, residente e domiciliado na cidade de Rio do Sul/SC, **representado neste ato pela Imobiliária Tafarel Eireli – ME**, CNPJ:26.619.972/0001-52, com endereço na Rua Marquês do Herval, nº 1.228, Bairro Ponto Chic, Ibirama-SC (CEP 89140-000).

2.LOCATÁRIO:**MATHEUS OLIVER ROTHENBURG**, brasileiro, nascido em 18/09/2002, estudante, solteiro, portador do RG e CPF nº080.877.899-46 SESP/SC. Telefone: (47)992520762.

3.OBJETO: Apartamento no **RESIDENCIAL BAVIERA BLOCO B Apto. Nº14**, e uma **vaga de garagem**, Localizado na Rua Dr. Getúlio Vargas, nº1880, Bairro Bela Vista, cidade de Ibirama, Estado de Santa Catarina.

3.1 O QUE TEM NO IMÓVEL: Banheiro montado com chuveiro, box de vidro, balcão, espelho, porta toalha, porta papel. Luminárias em todos os cômodos, varão para cortinas e tanque na lavação. O locatário receberá 1 chave da caixa do correio, 1 chave da porta de entrada, 2 chaves dos quartos e controle do portão eletrônico.

3.2 O regimento Interno do Residencial Baviera, que será entregue pela imobiliária, deve ser seguido rigorosamente pelo LOCATÁRIO.

Unidade Consumidora (CELESC): **52818605**

ULTRAGAZ: Auto Cadastro: 1991182

4.VIGÊNCIA: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, com início no dia **01/02/2026** e término em **31/01/2027**, sendo que a data do pagamento do aluguel é até o dia **15 (quinze) de cada mês**, iniciando em **FEVEREIRO/2026**, e o seu não pagamento até o dia 15 (quinze) de cada mês acarretará multa de 10% (dez por cento) mais juros e correção monetária.

Parágrafo Único: O locatário fica ciente que o imóvel descrito na cláusula 3 (objeto) poderá ser vendido, desta forma, o locatário deverá desocupar o imóvel no prazo de 60 dias.

5.VALOR: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais)**, que deve ser pago até no dia de seu vencimento. O pagamento do aluguel deverá ser exclusivamente através de transferência bancária via **PIX** para as contas descritas abaixo:

R\$ 1.000,00 (Um mil reais)

PIX (CNPJ) 83.198.812/0001-10

Parmatel Telas

R\$ 100,00 (cem reais)

PIX (CNPJ): 64681957000123

Tafarel empreendimentos imobiliários

5.1 TAXA DE MUDANÇA: O LOCATÁRIO pagará R\$ 100,00 (cem reais), de uma única vez, referente a taxa de mudança na entrada, quando do início da locação e outra na saída, quando do encerramento ou rescisão contratual.

6.FINALIDADE: O imóvel, objeto desta locação, destina-se **EXCLUSIVAMENTE** para **FINS RESIDENCIAIS**.

7.Fiadora:**ANDRÉIA LUIZA SAVI**, brasileira, nascida em 02/11/1969, representante de vendas, portadora do RG nº2.024.092-SESP/SC e inscrita no CPF sob nº902.231.799-49, residente e domiciliada na Rua 15 de Novembro, nº2182, Bairro Areado, cidade de Ibirama/SC. Telefone: (48)984029474.

8. O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pinturas, vidraças, torneiras, pias, banheiros, ralo e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento para assim os restituir, quando findo ou rescindindo este contrato, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

9.VALOR DA MULTA REFERENTE A INFRAÇÃO CONTRATUAL: O valor da multa será o pagamento de um mês de aluguel vigente, se o LOCATÁRIO sair antes do prazo de 12 (doze) meses do imóvel, valor descrito no item quinto deste contrato.

9.1 VALOR DA MULTA POR ATRASO NO ALUGUEL: 10% (Dez por cento) sobre o valor do mês, e juros e mora de 2% am.

10.REAJUSTE DO ALUGUEL: Anual, de acordo com o IGPM-GV.

Pelo presente contrato de locação de imóvel residencial que entre si fazem as partes acima qualificadas, tem justo e contratadas o que segue abaixo:

a) O LOCADOR, neste ato e por este instrumento, loca ao LOCATÁRIO o imóvel descrito no item terceiro deste contrato;

b) Em contraprestação, o LOCATÁRIO se compromete a pagar o preço descrito no item quinto deste contrato, mensalmente, a título de aluguel, a ser pago até o dia já estabelecido;

c) O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, pintado, respondendo por qualquer estrago superveniente à assinatura do presente contrato, **e se obriga a deixar o imóvel pintado, sem buracos na parede e com os acessórios em perfeito estado no final deste.**

d) O LOCATÁRIO será responsável pela vigência do contrato sobre o imóvel, com relação a incêndio, respondendo civil e criminalmente pelo evento, exceto nos casos de força maior, previsto na legislação civil.

e) O LOCATÁRIO obriga-se a permitir, que durante a vigência do contrato, de três em três meses, a LOCADORA, se desejar, vistoriar integralmente o imóvel; mediante aviso prévio ao **LOCATÁRIO** com 24 (vinte e quatro) horas.

f) O imóvel ora alugado se destina exclusivamente para o fim descrito no item sexto deste contrato, não podendo ter outra destinação, sem autorização escrita da LOCADORA;

g) O LOCATÁRIO não poderá sublocar nem emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA;

h) Para garantir o adimplemento do presente contrato, o LOCATÁRIO designa como fiador a pessoa descrita no item sétimo deste contrato, que também assina como devedor e principal pagador do LOCATÁRIO, solidário a todas as obrigações assumidas pelo mesmo, e renunciam ao benefício de ordem previsto no art. 827, bem como aos que lhes facultam os artigos 835 e 838 do Código Civil, cuja responsabilidade do fiador perduram até a entrega efetiva das chaves do imóvel;

h.1) Em caso de morte do fiador, o LOCATÁRIO será obrigada a apresentar substituto idôneo, no prazo de 30 dias, sob pena de se assim não fizer infringir a presente cláusula contratual;

h.2) Sendo o aluguel anual majorado amigavelmente, judicialmente ou por força de lei, a responsabilidade dos fiadores subsistirá também pela quantia do reajuste, ainda que deste não tenha tido ciência;

h.3) O fiador será responsável por custas e honorários advocatícios na base de 20%, perdas e danos, indenização ou qualquer outra despesa relacionada com a presente locação;

i) As despesas de energia elétrica, gás e condomínio do imóvel alugado, serão pagas pelo LOCATÁRIO;

j) Findo o presente contrato, e querendo prorrogá-lo, o LOCATÁRIO promete aceitar as regras constantes deste contrato.

k) É permitido o LOCATÁRIO manter animais de estimação.

l) Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, que mesmo se constar, terá o direito de exigir que tudo seja repostado no estado anterior, antes da restituição das chaves. O LOCATÁRIO não terá direito a qualquer tipo de indenização pelas benfeitorias que fizer, na retirada das mesmas ou a retenção do imóvel;

m) Para dirimir dúvidas ou litígio concernentes ao presente contrato, não obstante a idoneidade e boas intenções das partes, será competente o foro da Comarca de Ibirama seja qual for o domicílio das contratantes;

n) O LOCATÁRIO declara não ter direito a indenização de nenhum tipo ou espécie;

o) Em caso de ser necessário o ajuizamento de qualquer ação para fazer cumprir as normas deste contrato, pedir sua rescisão, bem como requerer a desocupação do imóvel, as contratantes concordam em que, tanto as notificações premonitórias, bem como quanto a qualquer ação, citação, intimação ou notificação sejam feitas através de carta registrada pelo correio, desde que venham acompanhadas de aviso de recebimento, para os fins de direito;

p) E, por acharem ambas as partes de acordo, sendo capazes, assinam o presente instrumento de contrato espontâneo e conscientemente, em 2 vias de igual teor e forma, para maior validade jurídica.

Ibirama, 01 de fevereiro de 2026.

LOCADORA
IMOBILIÁRIA TAFAREL EIRELI - ME
CNPJ:26.619.972/0001-52

LOCATÁRIO
MATHEUS OLIVER ROTHENBURG
CPF: 080.877.899-46

FIADORA
ANDRÉIA LUIZA SAVI
CPF: 902.231.799-49

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: