

DA CONDIÇÃO GERAL

Clausula 22. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

Cláusula 23ª – Qualquer acidente que, porventura, venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, obrigará ao pagamento imediato de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que encontrou e que sobre tudo, teve conhecimento no ato de visão, bem como multa prevista no parágrafo segundo da cláusula 15ª, sem prejuízo de indenizar as perdas e danos que, por causa O LOCATÁRIO respondera diante de indenção do imóvel.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

Cláusula 24. Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do prazo de vigência estipulado neste contrato conforme a cláusula 2.ª, o mesmo pagará a título de multa o valor de 01 (um) aluguel, videntes a data da entrega das chaves.

Parágrafo único: Caso venha o LOCADOR a pedir o imóvel antes do prazo de vigência estipulado neste contrato conforme a cláusula 2ª, o mesmo pagará a título de multa o valor de 01(um) aluguêl, vigentes a data da entrega das chaves.

DO FORO

Cláusula 25ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Joinville no estado de Santa Catarina.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor para um só efeito, juntamente com 2 (dois) testemunhas abaixo descrita.

Joinville, 27 FEVEREIRO DE 2026

**VILMAR DOS SANTOS
LOCADOR (A)**

Edila Beatriz dos Santos Santino
LOCATARIO (A)

Nome
RG
CPF
TESTEMUNHA 1

Nome
RG
CPF
TESTEMUNHA 2



ser e conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado rescindir o contrato sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste contrato e de indenização pelas avarias e danos que o LOCATÁRIO tenha dado causa.

Clausula 14ª. Durante o período de vigência do presente contrato, o LOCATÁRIO será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel e não poderá sublocar, ceder, transferir ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo, no caso agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja completamente desimpedido no término do prazo contratual.

Clausula 15ª. O LOCATÁRIO deverá administrar, cuidar, da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições que pagou conforme o termo de vistoria em anexo.

Parágrafo primeiro. Caso o inquilino não zele pelo imóvel, causando-lhe qualquer dano, deverá arcar com as despesas necessárias à reparação do mesmo e pagar a multa estipulada no parágrafo segundo.

Parágrafo segundo. As partes estipulam o pagamento da multa de 02(dois) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento do aluguel e encargos.

Clausula 16ª. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue a dita troca de segredo.

Parágrafo único. Assume o LOCATÁRIO o formal compromisso de 30(trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado solicitar por escrito ao LOCADOR ou seu procurador que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação, comprometendo-se ainda a exibir, por ocasião da entrega das chaves, o comprovante de quitação das despesas. No caso de assim não proceder, ficará responsável pelo pagamento da multa estipulada no parágrafo segundo da CLAUSULA 15ª deste contrato.

Clausula 17ª. O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO, já qualificados neste contrato (vire e versa), a pedir junto a companhia de energia elétrica e companhia de água, a instalação e ou alteração de titularidade da fatura de energia elétrica e consumo de água para o seu nome.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Clausula 18ª. O LOCATÁRIO permanecendo no imóvel por mais de 30 (trinta) dias e não havendo oposição do LOCADOR, restara presumida a prorrogação deste instrumento, nos termos do parágrafo 1º do artigo 465 da lei 8.245/1991(Lei do Inquilinato).

Parágrafo primeiro. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, cumpridas todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

Parágrafo segundo. A resolução do contrato ocorrerá, findo o prazo determinado no caput da presente cláusula, independente de notificação ou aviso.

Parágrafo terceiro. No caso de renovação do contrato, o LOCADOR poderá exigir novo contrato escrito e substituição de garantias se entenderem que as anteriormente dadas não forem suficientes, a exclusivo critério do LOCADOR, para garantir o contrato.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Clausula 19ª. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que forem oferecidas a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via cartório de títulos e documentos.

O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de 10 dias após o término da locação, devolvendo as chaves e os comprovantes de pagamento das faturas em dia ao LOCADOR.

Clausula 20ª. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR e desocupe o imóvel no prazo estabelecido pelo locador.

Parágrafo único. Caso permaneça no imóvel após o prazo determinado no caput da presente cláusula, o LOCATÁRIO pagará multa de 2% por cento no valor do aluguel por dia em que permanecer em posse do imóvel e respectivas chaves.

Parágrafo Quarto: MULTA. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel no prazo acima estabelecido, ficará sujeito a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato. Bem assim, os atrasos de mora de 1% (um por cento) por dia de atraso, mais correção monetária calculada pelos índices oficiais.

Parágrafo Quinto: TOLERANCIA. O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 5º (segundo) dia útil após o vencimento, para todo o dia 10 do mês, sendo o primeiro vencimento no dia 27/02/2026 na ENTRADA do imóvel e os próximos a partir do dia 10/03/2026 e assim sucessivamente caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque, efetuando o pagamento sempre em mãos ou pix para o locador.

Parágrafo Sexto: COBRANÇA. Faculta ao LOCADOR ou seu procurador, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel (eis), tributo(s) e despesa(s) devido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O LOCATÁRIO arcará com todas as despesas decorrentes desta cobrança, inclusive honorários de advogados de 20% (vinte por cento).

Clausula 4ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, o salário mínimo ou os índices previstos e acumulados no período anual, por exemplo, (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

Parágrafo único. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revisados pelas partes.

Clausula 5ª. O LOCATÁRIO se compromete a efetuar em dia o pagamento de todas as despesas ligadas direta ou indiretamente com a conservação do imóvel.

DO USO DO IMÓVEL.

Clausula 6ª. A presente LOCAÇÃO destina -se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, em caráter uni familiar, para moradia de 04 pessoa (s) fica proibido o LOCATÁRIO, LOCADOR e LOCATÁRIO.

Parágrafo único. O imóvel em questão será utilizado pelo LOCATÁRIO no período discriminado na cláusula 3ª.

Clausula 7ª. Se houver algum dano ao imóvel, o LOCATÁRIO arcará, além da multa prevista, com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

Clausula 8ª. Diante da utilização do IMÓVEL, de forma diversa da locação residencial, restara facultado ao LOCADOR rescindir o presente contrato de plano, sem prejuízo da obrigação do locatário de efetuar o pagamento da multa prevista no parágrafo único da cláusula 15ª.

DAS BENEFÍCIAS E CONSTRUÇÕES

Clausula 9ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submeida à autorização expressa do LOCADOR.

Clausula 10ª. Vindo a ser feita benfeitoria, os custos e gastos será de RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Clausula 12ª. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO na data do dia 27/02/2026.

Clausula 13ª. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante o termo de vistoria.

Parágrafo único: O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios, e equipamentos de segurança e conservação do quintal (plantas, arvores, muro tudo em geral). Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular de locação que fazem entre si:

LOCADOR: VILMAR DOS SANTOS, brasileiro (o), maior, portador (a) do CPF 291.359.829-34 residente e domiciliado na Rua WTMASUM 476 no Bairro COMASA na cidade de Joinville no Estado de SC, proprietário do imóvel descrito na cláusula primeira;

LOCATÁRIO: EDILA BEATRIZ DOS SANTOS SANTINO, Brasileira (o), maior, portador (a) do CPF 148.579.474-98 domiciliado no imóvel locado a seguir:

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Locação de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O objeto do presente instrumento é o aluguel do imóvel UMA CASA DE ALVENARIA COM 2 QUARTOS, 1 SALA, 1 COZINHA, 1 COPA, E 1 BANHEIRO, LAVANDERIA, GARAGEM, LOCALIZADA NA RUA LIMEIRA, 348 NO BAIRRO BOA VISTA, na CIDADE JOINVILLE/ SC, de propriedade do LOCADOR, conforme comprovante de residência em anexo, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, se encontra em boas condições de higiene e limpeza, instalações elétricas e hidráulicas está em perfeito funcionamento, pintura interna nova, janelas todas funcionando com vidro, sendo que portas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, vaso sanitário em perfeito funcionamento, banheiro com chuveiro, lâmpadas nos cômodos, com o piso em estado perfeito, sem quebras ou trincas, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma e devolver como estava.

PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 2ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de **24 (vinte e quatro) MESES a iniciar-se no dia 27/02/2026 e terminar no dia 27/02/2028.**

Parágrafo primeiro: Fica acordado que a partir do último mês de vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente instrumento, desde que o faça por escrito e com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo renovação o mesmo cessará de pleno direito por mais 06(seis) meses, independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 3ª. Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o valor de **R\$1500,00 (um mil e quinhentos reais) de aluguel mensal MAIS TAXA LIXO. FICA COM O LOCADOR O IPTU, ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA**

Parágrafo segundo: RECIBO: Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitada. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheques, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após a compensação do mesmo.

Parágrafo Terceiro: DESPESAS E TRIBUTOS: Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel tais como despesas de conservação do imóvel, todas as multas pecuniárias decorrentes do atraso ou não pagamento destes e demais tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, cabendo a este efetuar os respectivos pagamentos, ressalvando-se quanto a contribuição de melhoria. A inadimplência do LOCATÁRIO gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular de locação que fazem entre si:

LOCADOR: VILMAR DOS SANTOS, brasileiro (o), maior, portador (a) do CPF 201.350.829-34 residente e domiciliado na Rua: WITMASUM, 478 no Bairro COMASA, na cidade de Joinville no Estado de SC, proprietário do imóvel descrito na cláusula primeira;

LOCATÁRIO: EDILA BEATRIZ DOS SANTOS SANTINO, Brasileira (o), maior, portador (a) do CPF 148.579.474-98 domiciliado no imóvel locado a seguir:

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Locação de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O objeto do presente instrumento é o aluguel do imóvel: UMA CASA DE ALVENARIA COM 2 QUARTOS, 1 SALA, 1 COZINHA, 1 COPA E 1 BANHEIRO, LAVANDERIA, GARAGEM, LOCALIZADA NA RUA LIMEIRA, 348 NO BAIRRO BOA VISTA, NA CIDADE JOINVILLE/ SC, de propriedade do LOCADOR, conforme comprovante de residência em anexo, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, se encontra em boas condições de higiene e limpeza, instalações elétricas e hidráulicas está em perfeito funcionamento, pintura interna nova, janelas todas funcionando com vidro, sendo que portas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, vaso sanitário em perfeito funcionamento, banheiro com chuveiro, lâmpadas nos cômodos, com o piso em estado perfeito, sem quebras ou trincas, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma e devolver como estava.

PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 2ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de **24 (vinte e quatro) MESES a iniciar-se no dia 27/02/2028 e terminar no dia 27/02/2028.**

Parágrafo primeiro: Fica acordado que a partir do último mês de vigência deste contrato, qualquer uma das partes poderá rescindir o presente instrumento, desde que o faça por escrito e com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo renovação o mesmo cessará de pleno direito por mais 06(seis) meses, independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 3ª. Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o valor de **R\$1500,00 (um mil e quinhentos reais) de aluguel mensal MAIS TAXA LIXO. FICA COM O LOCADOR O IPTU, ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA.**

Parágrafo segundo: RECIBO: Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitada. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheques, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após a compensação do mesmo.

Parágrafo Terceiro: DESPESAS E TRIBUTOS: Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel tais como despesas de conservação do imóvel, todas as multas pecuniárias decorrentes do atraso ou não pagamento de débitos e demais tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, cabendo a este efetuar os respectivos pagamentos, ressalvando-se quanto a contribuição de melhoria. A inadimplência do LOCATÁRIO gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente instrumento.