

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

GOMES IMÓVEIS, inscrita no CNPJ sob o nº 32.631.157/0001-01, sito a Avenida 18 de Fevereiro, 1257, Centro, Piratuba-SC, representada aqui pelo Sr. **CLODOALDO GOMES**, brasileiro, união estável, inscrito no CPF nº **037.937.099-90** e no RG nº **3.652.242**, profissão **TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES** e **Corretor de Imóveis**, CRECI/SC **46.128 F**, residente e domiciliado na Avenida 18 de Fevereiro, nº 1257, Apto 401, Edifício GR II, Cidade de Piratuba/SC, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR** e, de outro lado, **DIEGO RICARDO DA LUZ DE ALMEIDA**, brasileiro(a), solteiro(a), **EMPRESÁRIO**, inscrito no CPF sob o nº 106.738.839-73 e RG nº 5.506.718, residente e domiciliado na Rua Pedro Rafael Favorito, nº 595, São Luiz, CEP 89665-000, Capinzal/SC e, **SAMARA LEORATO**, brasileiro(a), solteiro(a), **ASSISTENTE SOCIAL**, inscrito no CPF sob o nº 066.959.239-06 e RG nº 5.182.052, residente e domiciliado na Rua Pedro Rafael Favorito, nº 595, São Luiz, CEP 89665-000, Capinzal/SC, denominado de simplesmente de **LOCATÁRIO**, têm entre si, de maneira justa e contratada o que segue:

Parágrafo Único. O LOCATÁRIO declara residir no imóvel juntamente com seus 02 filhos **MARIA CLARA CORDEIRO** de 06 anos e **BENTO LEORATO ALMEIDA** de 01 ano.

CLÁUSULA ESPECIAL – Cuidados com Animais de Estimação (Pets)

O LOCATÁRIO declara que reside no imóvel com **01 (uma) cachorrinha**, ficando desde já **autorizada a permanência do referido animal** no imóvel locado, mediante o cumprimento das condições abaixo:

- a) O LOCATÁRIO compromete-se a manter os animais em **ambiente higienizado e adequado**, utilizando tapetes higiênicos, caixas de areia ou outros meios próprios para as necessidades fisiológicas dos pets, **evitando o contato direto com pisos internos, varandas, áreas ajardinadas ou demais partes do imóvel** que possam ser danificadas;
- b) O LOCATÁRIO assume **total responsabilidade por quaisquer danos causados ao imóvel** em razão da presença dos animais, incluindo, mas não se limitando a: móveis planejados, pisos laminados, pintura interna e externa, esquadrias, portas, jardins e demais componentes da propriedade. Tais prejuízos poderão ser apurados e cobrados ao final do contrato de locação;
- c) O LOCATÁRIO obriga-se à **limpeza imediata de dejetos sólidos e líquidos** dos animais, tanto em áreas internas quanto externas (incluindo gramados, calçadas e demais espaços comuns, se houver), garantindo a adequada **coleta e descarte dos resíduos**;
- d) Fica sob responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO o cuidado com a **higiene, saúde e comportamento dos animais**, devendo zelar para que não haja **perturbação ao sossego, ruídos excessivos, agressões a terceiros ou outros animais**, bem como **sujeiras em áreas públicas** decorrentes da presença dos pets fora do imóvel;
- e) Eventuais **danos materiais, reclamações de vizinhos, penalidades administrativas** ou qualquer outra consequência decorrente da presença dos animais serão de inteira e exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO;

f) O **LOCATÁRIO** declara que ao final da locação, irá higienizar o imóvel antes da entrega final das chaves.

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO E DO PRAZO

O LOCADOR, na qualidade de ADMINISTRADOR DE IMÓVEIS devidamente autorizado para a locação do bem, cede em locação ao LOCATÁRIO o imóvel residencial denominado **Apartamento 603 mobiliado**, com 1 suíte, 1 quarto (02 camas solteiro), living com sala estar/TV e sala jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) banheiros, sacada com bancada e churrasqueira e box de garagem, sito à Av. 18 de Fevereiro, nº 1085 - Bairro Centro, **EDIFÍCIO AVENIDA**, cidade de Piratuba/SC, conforme consta na AUTORIZAÇÃO DE RELOCAÇÃO.

O prazo de locação será de **12 (doze) meses**, com início em **01 de novembro de 2025** e término em **30 de outubro de 2026**.

CLÁUSULA 2ª – DO VALOR E DO PAGAMENTO

O valor a ser pago pelo aluguel mensal é de **R\$ 1.950,00 (Hum Mil Novecentos e Cinquenta Reais)** até o final da vigência deste contrato. Obs: O pagamento da locação deverá ser feito diretamente ao LOCADOR, **GOMES IMÓVEIS CRECI-SC nº 8061-J** em seu endereço comercial e/ou ao **Sr. Clodoaldo Gomes, CRECI-SC nº 46128 F**, residente na Av. 18 de Fevereiro, nº 1257 - Bairro Centro, Apto 401, Edifício GR II (2), Piratuba/SC, até o dia **10 (Dez)** de cada “mês corrente” (não mês posterior).

a-) O reajuste do valor do aluguel será efetuado a cada renovação de contrato, nos termos previamente acordado entre as partes, estipulando-se desde já, que o mesmo, em hipótese alguma, será inferior ao reajuste do salário mínimo vigente.

b-) O **PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL** será responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, **excetuando-se o IPTU**, que será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**. O LOCATÁRIO compromete-se a pagar o IPTU conforme os vencimentos e valores estabelecidos na respectiva **guia de pagamento** emitida pelo órgão municipal competente. Despesas extraordinárias, como “chamadas de capital” destinadas a obras essenciais na edificação ou benfeitorias, também serão de responsabilidade do PROPRIETÁRIO.

c-) O não-pagamento do débito no vencimento será acrescido de uma multa de **10%**, taxa de cobrança de **3%** e juros de mora de **12%** ao ano.

CLÁUSULA 4ª – DA CAUÇÃO

Como garantia do fiel cumprimento do presente contrato, o LOCATÁRIO efetuará o pagamento de uma **caução equivalente a 01 (um) mês de aluguel**, no valor de **R\$ 1.950,00 (hum mil novecentos e cinquenta reais)**.

A referida caução será **restituída ao final da locação**, no prazo máximo legal de 30 (trinta) dias após a desocupação do imóvel, **desde que:**

I – o imóvel seja devolvido nas **mesmas condições em que foi recebido**, conforme Termo de Vistoria;

II – todas as **obrigações contratuais e financeiras** estejam devidamente quitadas, inclusive contas de consumo e eventuais reparos.

CLÁUSULA 3ª – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS

O LOCATÁRIO obriga-se a transferir para seu nome, bem como, pagar as despesas de consumos de **Condomínio, Energia elétrica e água/esgoto** proveniente das Concessionárias CASAN e CELESC, referentes ao período que residirem no imóvel. Também, deverá manter as devidas faturas sempre em dia, assim como, outros serviços que venham a contratar.

Parágrafo Único. As despesas condominiais obedecerão à proposta previamente apresentada, sendo que apenas as **despesas extraordinárias** serão de responsabilidade do **PROPRIETÁRIO**. As **despesas ordinárias**, que compõem o demonstrativo padrão — tais como **Fundo de Reserva e manutenções rotineiras** — ficam sob responsabilidade do **LOCATÁRIO**. A **internet** está inclusa no valor mensal do condomínio.

CLÁUSULA 4ª – DA DESTINAÇÃO

O imóvel locado se destina, exclusivamente, para o uso **RESIDENCIAL** pelo próprio **LOCATÁRIO**, observando o regimento interno da Edificação, regendo-se a locação por legislação específica.

Parágrafo Único. É obrigação do **LOCATÁRIO** conhecer e manter-se atualizado do Regimento Interno deste.

CLÁUSULA 5ª – DO SEGURO

O **LOCATÁRIO**, além dos encargos constantes da Cláusula 2ª, deverá manter permanentemente contratado um seguro contra furtos, incêndio e outros que julgar necessário, utilizando como parâmetro para o valor do prêmio, o valor atualizado dos seu patrimônio, bem como, o valor atualizado do imóvel com prévia anuência do **LOCADOR**, ficando o **LOCADOR** isento de qualquer responsabilidade sobre mobiliário, e quaisquer bens de domínio do **LOCATÁRIO**, independentemente do seguro feito.

CLÁUSULA 6ª – BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** está autorizado a executar as obras que forem exigidas para segurança e higiene do imóvel, mas sempre com prévio consentimento do **LOCADOR**, ficando as benfeitorias incorporadas ao imóvel, sem direito de indenização em favor do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS

O LOCATÁRIO não poderá ceder nem transferir, parcial ou totalmente, o presente contrato, nem permitir o uso do imóvel mesmo que parcial, por terceiros, sem prévia autorização do LOCADOR, sob pena de rescisão automática do contrato.

Parágrafo Único. O LOCATÁRIO obriga-se a cumprir as normas do CÓDIGO DE POSTURAS do município de Piratuba-SC, sob pena de **rescisão contratual**.

CLÁUSULA 8ª – DAS VISITAS E VISTORIAS

É assegurado ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel sempre que lhe aprouver, solicitando ao LOCATÁRIO as providências sempre que se fizerem necessárias.

Parágrafo Único. O LOCATÁRIO declara, concordar com o agendamento de visitas no imóvel, desde que agendado com no mínimo 48 horas, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA 9ª – DAS PENALIDADES E MULTA POR RESCISÃO

Por infração de qualquer cláusula deste contrato, à parte que der causa incorrerá na multa no valor de **03 (três) vezes o valor do aluguel mensal**, sem prejuízo de outras cominações legais ou determinadas em outras Cláusulas.

Parágrafo Único. Ressaltamos que o presente “**Contrato de Locação Residencial**” permanecerá vigente até que sejam quitadas todas as despesas da **Cláusula 2ª e Cláusula 11ª**.

CLÁUSULA 10ª – DA SUCESSÃO

Em caso de morte, impedimento ou interdição do LOCADOR, seus herdeiros ou representantes legais deverão cumprir fielmente o que aqui ficou expresso.

CLÁUSULA 11ª – DA CONDIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

Ressalta-se que o imóvel ora locado é **seminovo e**, está sendo entregue ao LOCATÁRIO **em perfeitas condições de uso, apresentando-se limpo, com pintura interna nova, móveis sob medida em ótimo estado de conservação, bem como acessórios de banheiro, louças sanitárias, luminárias e demais itens em pleno funcionamento**, sem utensílios de cozinha e limpeza.

O LOCATÁRIO declara estar ciente do estado de conservação e funcionamento do imóvel e de seus acessórios no momento da entrega das chaves, comprometendo-se a **devolvê-lo, ao final do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu**, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

Todos os serviços, reparos ou substituições que se façam necessários para a **manutenção, conservação ou recomposição das condições originais do imóvel**, decorrentes de mau uso, danos ou negligência, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO, que deverá

providenciá-los às suas expensas ou **ressarcir integralmente o LOCADOR**, conforme apuração no momento da vistoria de saída.

CLÁUSULA 12ª – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Em caso de alienação e/ou venda do imóvel locado, o LOCATÁRIO deverá ser comunicado antecipadamente à rescisão do contrato, com no mínimo **90** (noventa) dias, desconsiderando-se, nesse caso, a **Cláusula 9ª**.

CLÁUSULA 13ª – DO FORO

Os contratantes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de **Capinzal-SC** para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E por estarem as partes de comum acordo com o que aqui se convencionou, assinam o presente em **02** vias, de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Piratuba/SC, 17 de Outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **CLODOALDO GOMES**
Data: 20/10/2025 08:39:44-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

GOMES IMÓVEIS
LOCADOR (Clodoaldo Gomes)

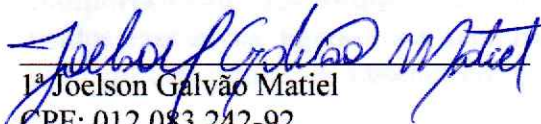
Documento assinado digitalmente
 **DIEGO RICARDO DA LUZ DE ALMEIDA**
Data: 18/10/2025 20:21:56-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

DIEGO RICARDO DA LUZ DE ALMEIDA
LOCATÁRIO

Documento assinado digitalmente
 **SAMARA LEORATO**
Data: 18/10/2025 20:24:49-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

SAMARA LEORATO
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:


1ª Joelson Galvão Matiel
CPF: 012.083.242-92


2ª Adaiane de Lima
CPF: 008.633.469-79