

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADORA: MARGARETE BIAOBOCK KOWALSKI, casada, assistente administrativo, inscrita no CPF nº 988.949.199-00 e residente na rua Adolfo Weber nº 161, Bairro Rio Negro CEP: 89297-250, São Bento do Sul – SC.

LOCATÁRIA: LUIZA SANTOS MARIALVA, solteira, estudante, portadora do CPF: 022.692.062-31, com endereço escolar Universidade UDESC, rua Luiz Fernando Hastreit, 180, Centenário, nesta cidade. Domiciliada no endereço do imóvel objeto do presente contrato. Contato telefone: (47) 98915-7893, capaz.

Nome da mãe ou pai: **Jeane Santos Lima Ribeiro**, nº telefone: (92) 99122-2846

As partes acima mencionadas, pelo presente contrato particular, ajustam a locação de um imóvel residencial, de acordo com as cláusulas que seguintes e pelas condições de preço, forma de pagamento e termo de pagamento descrito no presente.

DO OBEJETIVO DO CONTRATO

CLÁUSULA 1ª: O objeto de locação é o imóvel DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, situado à Rua Estrada Alberto Torres, 362, Centenário, município de São Bento do Sul – SC. Livre de ônus ou quaisquer dívidas.

PARÁGRAFO ÚNICO. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR o LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 2ª: O prazo da locação é de **12 meses**, tendo início na data da assinatura do presente contrato, ocasião em que é entregue as chaves do imóvel ao (à) LOCATÁRIO (A). A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando PROIBIDO o LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

CLÁUSULA 3ª: O imóvel objeto deste contrato entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas hidráulicas em perfeito funcionamento, com lâmpadas em todos os cômodos, com todos os cômodos pintados com tinta branca, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO(A) mantê-los desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido

Luiza

mx

nas mesmas condições que fora entregue no ato da locação (cozinha, sala, lavadeira e quartos deverão ser pintados), além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

CLÁUSULA 4ª: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta o LOCADOR aceitá-la ou não, restando O LOCATÁRIO em caso do Locador não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo o LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma, podendo até descontar do valor da caução.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA 5ª: No dia subsequente ao término do prazo estipulado na Cláusula Segunda, o (à) LOCATÁRIO (A), independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, deverá restituir o imóvel sob pena não o fazendo, ficar sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1(um) mês de aluguel, SALVO, se em comum acordo, o presente contrato de locação for prorrogado, ocasião em que deverá ser elaborado obrigatoriamente termo aditivo de locação estipulando novo prazo e com reajuste do preço do aluguel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Quando da devolução do imóvel o LOCATÁRIO pagará a taxa de limpeza no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) corresponde a uma diária de profissional de limpeza (diarista), sendo que este valor poderá ser reajustado conforme o valor da diarista na data da rescisão do contrato, caso a mesma não estiver no mesmo estado de limpeza que da entrega das chaves.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

CLÁUSULA 6ª: Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, dever propor por escrito o LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

CLÁUSULA 7ª: O LOCATÁRIO permitirá o LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 10 (dez) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

hpa

ma

CLÁUSULA 8ª: A LOCATÁRIA não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitira desde logo o LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

CLÁUSULA 9ª: As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem preferencialmente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já deixarem nomeados procuradores responsáveis para tal fim.

OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CLÁUSULA 10ª: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, o mesmo ficara obrigado a pagar além da multa prevista na Cláusula 16ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restitui-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto da vistoria (Exemplos: quebrar vidros de janelas, lâmpadas, torneiras ou qualquer outro bem deste imóvel, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) arcar com as despesas destes).

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA 11ª: Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigara a pagar o valor de **R\$1.233 (um mil e duzentos e trinta e três reais)**, a ser efetuada conta banco Itaú do locador via PIX para a chave 021.059.549-36. Devendo fazê-lo até o dia 15 de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 16ª e 17ª. **Fica responsável pelo pagamento da locação a sua mãe, Jeane Santos Lima Ribeiro, inscrita no CPF: 639.848.732-04.**

CLÁUSULA 12ª: Fica obrigada 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 quitado. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restara facultado o LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

CLÁUSULA 13ª: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, e outros) em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média de variação dos índices

Luiza

max

inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

CLÁUSULA 14ª: Faculta o LOCADOR ou a seu procurador, cobrar do LOCATÁRIO, o (s) aluguel(éis), tributos(s) e despesas(s) vencidos(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

CLÁUSULA 15ª: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, água, gás, taxa de lixo, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

CLÁUSULA 16ª: Em caso de atraso no pagamento do aluguel será realizada a cobrança por meio de escritório de advocacia, e ficará o (a) LOCATÁRIO (A) sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os honorários advocatícios de 20% descritos na Cláusula Sexta, se aplicam para qualquer outra medida judicial ou extrajudicial adotada em desfavor do (da) LOCATÁRIO (A).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os prazos e as obrigações do (a) LOCATÁRIO (A) se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

DA TOLERÂNCIA

CLÁUSULA 17ª: O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 1º (primeiro) dia útil após o vencimento, caso não seja útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

CLÁUSULA 18ª: As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 01 (um) aluguel vigente a época da ocorrência do fato, a ser aplicado aquele que venha a infringir quaisquer cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 19.

CLÁUSULA 19ª: Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato o mesmo pagará a título de multa o valor de 1 (um) aluguel vigente na data da

lugar

mbx

entrega das chaves, valor este proporcional ao tempo estipulado no contrato, sem prejuízo dos dispostos nas cláusulas 5ª e 11ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA 20ª: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

O correndo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente do dolo ou culpa do LOCATÁRIO, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

a. Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

CLÁUSULA 21ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado o LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 16ª. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA 22ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 01 (um) ano, a iniciar-se no dia 01 de agosto de 2025 e findar-se no dia 01 de agosto de 2026, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA 23ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o LOCADOR, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito o LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 24ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA 25ª. Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis

luga

mdk

vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

CLÁUSULA 26ª. O LOCATÁRIO, concorda desde já, em depositar a título de fiança, a caução no valor de R\$ 1.233,00 (um mil, duzentos e trinta e três reais) equivalente a 1 (um) mês de aluguel. O depósito será feito em conta-poupança, não solidária, em nome do LOCADOR, a ser aberta no primeiro dia útil subsequente a assinatura do presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO: O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será reposto. Finda LOCAÇÃO com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o LOCATÁRIO realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados. Sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

DO FORO

CLÁUSULA 27ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de São Bento do Sul/SC., onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 01 (uma) testemunha, Sr. José Roberto Kowalski, portador do CPF 021.059.549-36.

São Bento do Sul, SC, 12 de agosto de 2026.

2º Tabelionato de Notas
de São Bento do Sul
Reconhecida

LOCATÁRIO

2º Tabelionato de Notas
de São Bento do Sul
Reconhecida

LOCADOR

TABELIONATO DE NOTAS SÃO BENTO DO SUL
Rua Barão do Rio Branco 197, sala 28 - Zipperer Park - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89280-355
Telefone (47) 3539-9009 / (47) 98868-5377 - www.2tabelionatosbs.com.br - E-mail: atendimento@2tabelionatosbs.com.br

Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s):
LUIZA SANTOS MARIALVA (HVJ15280-8XRS) *****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 6,69 | ISS R\$ 0,33 | FRJ R\$ 1,49 | Total R\$ 8,41 | Recibo N° 14364.

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>
Dou fé, São Bento do Sul - 20 de agosto de 2026

HELOISA FOCKNER DE OLIVEIRA - Escrevente

Tabelião: Karine Stier Vieira



TABELIONATO DE NOTAS SÃO BENTO DO SUL
Rua Barão do Rio Branco 197, sala 28 - Zipperer Park - Centro - São Bento do Sul - SC - CEP: 89280-355
Telefone (47) 3539-9009 / (47) 98868-5377 - www.2tabelionatosbs.com.br - E-mail: atendimento@2tabelionatosbs.com.br

Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s):
MARGARETE BIAOBOCK KOWALSKI (HVJ15278-MHXR) *****

Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma por semelhança R\$ 6,69 | ISS R\$ 0,33 | FRJ R\$ 1,49 | Total R\$ 8,41 | Recibo N° 14364.

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>
Dou fé, São Bento do Sul - 20 de agosto de 2026

HELOISA FOCKNER DE OLIVEIRA - Escrevente

Tabelião: Karine Stier Vieira

