INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

As signatárias deste instrumento, de um lado ***LUCIANE MARIA LOPES, brasileira, solteira, autônoma, inscrita no CPF 036.613.959-20, residente a Rua Henrique Lajes 145 – Bairro João Costa, nesta cidade de Joinville, estado de Santa Catarina*** e de outro lado, ***ISLAENE VELITA GARCIA PETERES, brasileira, solteira, recepcionista, inscrita no CPF 408.546.538-48 e CNH 01241057913, residente nesta cidade de Joinville, estado de Santa Catarina,*** tem justo e acertado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber: A primeira nomeada, aqui designada "LOCADORA", sendo proprietária ***do imóvel RESIDENCIAL / APARTAMENTO no Bloco 13 – Apartamento 22 – Residencial IRMÃ MARIA DA GRAÇA, com uma vaga de garagem (141), situado nesta cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, na Rua Papa João Paulo Primeiro – Bairro Jardim Iririú. O referido imóvel é composto 2 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço. IMÓVEL devidamente matriculado e registrado sob n. 120-31.897 – Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville, estado de Santa Catarina e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Joinville sob o número 13.31.11.33.2263-0198,*** dá em locação a segunda, aqui designada "LOCATÁRIA", mediante as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula Primeira - O prazo de locação é de ***12 (doze) meses a iniciar em 23 (vinte e três) de julho de 2026 e a terminar em 22 (vinte e dois) de julho de 2027*** data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel desocupado ou de forma a renovar expressamente o novo contrato caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel após o vencimento será reajustado de acordo com o índice determinado exclusivamente pelo Governo vigente na ocasião sob pena de incorrer na multa da cláusula II e de sujeitar-se ao disposto no Art. 1196 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Segunda - O valor do aluguel mensal é de ***R$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)*** que a LOCATÁRIA se compromete a pagar pontualmente até ***o dia 10 (dez)*** de cada mês, por intermédio de ***DEPÓSITO BANCARIO via Pix – Chave 036.613.959-00 – Conta 0040415-5 – Banco Bradesco – agência 2232-2 – Joinville – Santa Catarina.***

Parágrafo Único - A mora do LOCATÁRIO no pagamento e demais encargos importará em ***multa de 2% (dois por cento)*** mais ***juros (correção monetária) de 1 % (um por cento) ao mês, ou seja, 0,0333 ao dia***, sobre o valor total em atraso. O recebimento do aluguel fora do prazo estabelecido **NÃO** se constituirá em alteração ou novação contratual, mas em mero ato de tolerância da LOCADORA.

Cláusula Terceira - ***Os consumos de água/esgoto sanitário (Águas de Joinville) e energia elétrica (CELESC – Distribuidora SA – Santa Catarina), conservação do imóvel e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo da LOCATÁRIA e, seu não pagamento na época determinada acarretará a rescisão do presente contrato.***

Parágrafo Único – ***Fica acertado que os impostos relativos ao IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de Joinville, Coleta de Lixo (AMBIENTAL) e despesas (taxa mensal) com Condômino, será de inteira responsabilidade da LOCADORA.***

Cláusula Quarta - A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza com aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, vidraças, torneiras, pias, banheiro, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restitui-los quando findo ou rescindido este contrato sem direito a obtenção ou indenização por quaisquer ***benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.***

Cláusula Quinta - Obriga-se a LOCATÁRIA no curso da locação, a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não motivando elas a rescisão deste contrato.

Cláusula Sexta - Não é permitido a transferência deste contrato, nem sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações, ou transformações no imóvel, ***sem autorização escrita da LOCADORA.***

Cláusula Sétima - ***A LOCATÁRIA desde já faculta a LOCADORA ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, com data e hora pré-estabelecido entre as partes.***

Cláusula Oitava - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalva ao LOCATÁRIO, tão somente a faculdade de haver no poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

Cláusula Nona - Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para a LOCATÁRIA abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando a ruir.

Cláusula Décima - Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o Fôro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que se apresente.

Cláusula Décima Primeira – Incorrerá multa correspondente à ***3 vezes o valor do aluguel vigente*** a parte que infringir qualquer cláusula contratual, com faculdade, para a parte inocente, e de poder considerar simultaneamente rescindida à locação.

Cláusula Décima Segunda - Tudo quanto for devido em relação ao presente contrato e, que não comportem o processo executivo, será cobrado em ação competente, ficando a cargo da devedora, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor constituir para ressalva de seus direitos.

Cláusula Décima Terceira - Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas

instalações, bem como despesas que a LOCATÁRIA for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pela LOCATÁRIA, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª, mas serão pagas as partes.

Cláusula Décima Quarta - O imóvel ora locado tem as seguintes características:
O APARTAMENTRO ora objeto do presente contrato é composto 2 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço mais garagem.
O imóvel se encontra com ótima pintura e excelente estado de conservação, com todas as instalações elétricas e hidráulicas, janelas e portas, louças sanitárias e cerâmicas (piso) em bom estado de conservação.

Parágrafo Único – ***Fica acertado entre as partes que estão instalados junto ao APARTAMENTO os seguintes móveis:***
Banheiro – armário com pia e box de vidro blindex.
Cozinha – ventilador de teto, mesa de canto, balcões (pia e fogão).
Quarto – Ar-condicionado.

Cláusula Décima Quinta – ***Em caso de venda do imóvel ora objeto, a LOCATÁRIA terá preferência na compra, rigorosamente dentro do preço ofertado pela LOCADORA.***
Tendo o imóvel sido NEGOCIADO com terceiros, a LOCATÁRIA deverá desocupar o imóvel num prazo máximo de 30 (trinta) dias após o comunicado por escrito.

Parágrafo Primeiro – ***Caso a LOCADORA tenha interesse em colocar o imóvel à venda, desde já a LOCATÁRIA se obriga a permitir a visita dos interessados, no horário comercial, a ser previamente combinado, sob pena de ser interposta ação Judicial pertinente, arcando a LOCATÁRIA com as despesas/custas despendidas pela LOCADORA.***

Parágrafo Segundo – ***Em caso de venda, a LOCADORA ficará isenta do pagamento da multa mencionada na Clausula Decima Primeira.***

Cláusula Décima Sexta - O imóvel objeto da presente locação, destina-se exclusivamente a fins ***RESIDÊNCIAIS*** não podendo sua destinação, ser mudada sem o consentimento expresso da LOCADORA.

Cláusula Décima Sétima - Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em ***02 (duas)*** vias, de igual teor, em presença das testemunhas abaixo, destinando-se uma via para cada uma das partes interessadas.

Joinville, 23 de julho de 2026.

LUCIANE MARIA LOPES	***ISLAENE VELITA GARCIA PETERES***
Locadora	***Locatária***
Testemunhas:	
Nome	*Nome*
CPF	*CPF*