



Rua Rui Barbosa, 156, 169, Centro, Lages/SC. CEP. 88501-160
Fones (49) 3223-7120/99900-7777- CRECI-SC 3700J- www.rcruzimoveis.com.br
E-mail: contato@rcruzimoveis.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado como LOCADORA a Sra. **DANIANNE SILVA SCHMIDT**, brasileira, solteira, terapeuta ocupacional, inscrita no CPF. 008.693.139-32, residente e domiciliada na Av. Marechal Floriano, 551, Ap. 33, Bairro Centro, nesta cidade de Lages/SC; neste ato, representada pela administradora de imóveis a empresa **RCRUZ IMOBILIÁRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 16.555.921/0001-50 e CRECI-SC nº 3700-J, com sede na Rua Rui Barbosa, 156, Centro, nesta cidade de Lages/SC, representada por seu diretor o Sr. **RODRIGO GRUETER CRUZ**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF. 950.193.759-34, residente e domiciliado nesta cidade de Lages/SC e de outro lado como LOCATÁRIOS os Srs. **SILVIA APARECIDA BOZIO, inscrita no CPF. 070.106169-30 e RG. 07010616930 SSP/SC; e RODRIGO DANIEL PEDROZO, inscrito no CPF. 042.540.479-08**, brasileiros, conviventes em união estável, ela funcionária pública, ele radialista, residentes e domiciliados na Estrada Blumenau, 2301, Bairro Santana, na cidade de Rio do Sul/SC, com endereço eletrônico: <silviabozio@gmail.com>, que mutuamente aceitam e outorgam as cláusulas e condições adiante estipuladas, a saber:

OBJETO:

Cláusula 1ª: O primeiro nomeado, aqui chamado de locador(a), sendo proprietário(a) de 01 (um) imóvel residencial: **APARTAMENTO (Tipo Studio) N. 103**, localizado no Res. New York, sito a Rua Paulo Alves de Liz, 664, Bairro Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages/SC. Contendo as seguintes características e dependências: ambiente integrado de quarto, sala e cozinha e banheiro, não possui garagem. Conforme laudo de vistoria, que será entregue junto a entrega das chaves, tornando-se anexo deste contrato.

§ 1º - O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR (A) aos LOCATÁRIOS, possui as características contidas no laudo de vistoria em anexo, que terá um **prazo de 15 (quinze) dias** para reclamação ou alteração do laudo, após o prazo aceita desde já expressamente.

PRAZO:

Cláusula 2ª: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia **17 de julho de 2026** e a findar-se no dia **16 de julho de 2027**, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que receberam, independente de notificação ou interpelação judicial.

§ 1º - Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagarão enquanto estiverem na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da cláusula 4ª, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

§ 2º - Na hipótese de ocorrer à prorrogação indeterminada da locação, a denúncia da locação por parte dos locatários deverá ser procedida de notificação realizada com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**. Na ausência desse aviso, o locatário responderá por quantia correspondente a **01 (um) mês** de aluguel e encargos, vigente à época da rescisão.

VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

CLÁUSULA 3ª – O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.222,23 (um mil duzentos e vinte e dois reais e vinte e três centavos)**, com vencimento todo dia **01º (primeiro)** de cada mês subsequente à data de início da locação. Caso o pagamento seja realizado até o dia **08 (oito)**, será concedido desconto de pontualidade de **10% (dez por cento)**, passando o valor do aluguel para **R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais)**, devendo o pagamento ser efetuado junto à Administradora **RCRUZ Imobiliária**, situada na Rua Rui Barbosa, nº 156, Centro, nesta cidade de Lages/SC.

§ 1º - O pagamento do aluguel poderá também ser efetuado através de cobrança via boleto bancário, sendo que as despesas decorrentes desta modalidade de cobrança serão de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S).

§ 2º - O não pagamento do aluguel ou de quaisquer outros encargos locatícios no prazo ajustado sujeitará o(s) LOCATÁRIO(S) ao pagamento de multa moratória de **2% (dois por cento)** sobre o débito, juros de mora de **0,033% (zero virgula zero trinta e três por cento)** ao dia, além de correção monetária, quando aplicável, sem prejuízo das demais consequências previstas neste contrato e na legislação vigente. Na hipótese de ajuizamento de ação judicial para cobrança dos valores devidos, o(s) LOCATÁRIO(S) responderá(ão) pelo ressarcimento das despesas judiciais, custas processuais e honorários advocatícios contratuais, fixados desde já em **10% (dez por cento)** sobre o valor atualizado do débito, sem prejuízo dos honorários sucumbenciais eventualmente arbitrados pelo Juízo, quando cabíveis.

§ 3º - Caso ocorra devolução de cheque ou qualquer outro meio de pagamento utilizado pelo(s) LOCATÁRIO(S), desde que não seja efetivamente compensado, o respectivo pagamento não será considerado quitado para todos os efeitos legais, permanecendo aplicáveis os encargos previstos no parágrafo anterior.

§ 4º - A partir do vencimento do aluguel ou demais encargos sem a respectiva quitação, a LOCADOR(A) e/ou Administradora poderá iniciar os procedimentos de cobrança da inadimplência, mediante contatos por telefone, mensagens via WhatsApp, e-mail, correspondência ou outros meios disponíveis.

§ 5º - Permanecendo o inadimplemento, a LOCADOR(A) poderá adotar as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis para recebimento dos valores devidos, incluindo cobrança dos débitos, ajuizamento de ação de despejo e demais providências previstas em lei, bem como eventual inclusão do(s) LOCATÁRIO(S) nos órgãos de proteção ao crédito, observadas as formalidades legais.

§ 6º - O inadimplemento das obrigações assumidas pelo(s) LOCATÁRIO(S) acarretará sua responsabilidade por perdas e danos, respondendo pelos prejuízos decorrentes de sua mora, nos termos dos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil Brasileiro.

GERAIS:

Cláusula 4ª: Na hipótese de ocorrer prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado anualmente, ou tendo como base, a variação do valor de mercado do referido imóvel, os índices previstos e acumulados no período anual do **IGPM Positivo**, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base à média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos, ou avaliação mercadológica, concordando desde já, os locatários, com esse sistema de reajustamento de aluguel.

Cláusula 5ª: O(s) LOCATÁRIO(S), salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obrigam-se pelas demais, que impliquem em trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e de funcionamento, para sim restituí-los, quando o findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessários, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

Cláusula 6ª. O(s) LOCATÁRIO(S) vistoriou minuciosamente o imóvel ora locado, declarando recebê-lo neste ato em perfeito estado de conservação e habitabilidade, com suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, pias, fechaduras, vidros, tomadas, interruptores em absoluta ordem, com **PINTURA NOVA** em toda sua extensão interna, tudo conforme LAUDO DE VISTORIA que passa a fazer parte integrante deste instrumento e, assim como recebeu o imóvel deverá restituí-lo, quando finda a locação.

Parágrafo Único - Os defeitos de funcionamento de aparelhos e instalações que não tenham sido constatados na respectiva vistoria, como qualquer outra reclamação, deverão ser comunicados a Administradora, por escrito, dentro do prazo de **15 (quinze)** dias, contados da data da assinatura do presente. A falta de comunicação importará em reconhecimento da inexistência de qualquer falha ou defeito nos mesmos.

Cláusula 7ª: O(s) LOCATÁRIO(S), desde já, facultam o(a) LOCADOR(A) examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, avisando antecipadamente a visita.

Cláusula 8ª: Obrigam-se o(s) LOCATÁRIO(S) a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa e a não fazer modificações e transformações no imóvel, sem autorização escrita do LOCADOR.

Cláusula 9ª: Em caso de venda do imóvel locado, o(s) LOCATÁRIO(S) será avisado da venda anteriormente ao oferecimento para terceiros, e se por escrito manifestar o(s) LOCATÁRIO(S) que não desejam comprar o imóvel, então não poderá a qualquer protesto, impedir que os interessados visitem o imóvel, que acompanhado do corretor, fará a visita mediante aviso prévio de no mínimo 24 horas.

§ 1º - Fica reservado à Administradora, o direito de afixar placas e anunciar o imóvel.

§ 2º - O não cumprimento desta cláusula e § 1º, por parte do (s) locatário (s), sujeitar-se-á à rescisão contratual, além de incorrer na multa prevista na cláusula 14ª.

§ 3º - Quando a venda for efetuada a terceiros, o Locatário terá o prazo de **30 (trinta)** dias para a desocupação do imóvel, a partir da notificação de venda recebida.

Cláusula 10ª: O(s) LOCATÁRIO(S) também não poderá transferir este contrato, nem sublocar ou emprestar o imóvel, sem consentimento por escrito do LOCADOR(A), ficando sujeito a rescisão imediata e multa contratual.

Cláusula 11ª: O(s) LOCATÁRIO(S) declara estar ciente de que deverá utilizar a propriedade de maneira a atender a sua função social, de modo a não perturbar o sossego, a segurança e a saúde de seus vizinhos. Na hipótese de ocorrer qualquer reclamação relacionada ao descumprimento dos deveres acima descritos, estará caracterizado o mau uso da propriedade, o que acarretará infração contratual ensejando a rescisão deste contrato.

§ Único – Quando o imóvel locado pertencer a um condomínio residencial deverá o(s) LOCATÁRIO(S) se apresentar ao síndico, informando-se de todas as obrigações condominiais, cumprindo integralmente a convenção de condomínio e regimento interno – Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, artigo 23, inciso X.

Cláusula 12ª: Intimações do órgão público, não serão motivos para o(s) LOCATÁRIO(S) abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo a vistoria judicial que apure estar à construção ameaçando a ruir.

Cláusula 13ª: O(s) LOCATÁRIO(S) presta(m), neste ato, garantia locatícia na modalidade de caução em dinheiro, nos termos da legislação vigente, no valor correspondente a **03 (três)** aluguéis, totalizando a importância de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, destinada a garantir o fiel cumprimento de todas as obrigações decorrentes desta locação, incluindo aluguéis, encargos locatícios, multas, danos ao imóvel ou quaisquer outros valores de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S).

§ 1º - A caução permanecerá vinculada ao presente contrato durante toda a vigência da locação, não constituindo direito do(s) LOCATÁRIO(S) utilizá-la para compensação ou pagamento de aluguéis e encargos enquanto perdurar a relação locatícia.

§ 2º - O inadimplemento contratual não impede a LOCADOR(A) de promover as medidas de cobrança, rescisão contratual e demais providências cabíveis, independentemente da existência da garantia prestada.

§ 3º - Ao final da locação, após a entrega das chaves, realização da vistoria e apuração de eventual saldo devedor ou obrigações pendentes, será devolvido ao(s) LOCATÁRIO(S) o saldo remanescente da caução, devidamente corrigido pelos rendimentos da caderneta de poupança.

§ 4º - Verificada a existência de débitos ou prejuízos decorrentes da locação, a LOCADOR(A) poderá utilizar total ou parcialmente o valor da caução para compensação dos valores apurados, sem prejuízo da cobrança de eventual saldo remanescente.

Cláusula 14ª: As partes estipulam o pagamento da multa no valor de **03 (três)** aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada a aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na CLÁUSULA 15.

Parágrafo Único: No caso de devolução antecipada do imóvel ao término do contrato pelos LOCATÁRIOS, a multa acima pactuada será cobrada proporcionalmente pelo tempo que faltar.

Cláusula 15ª: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCADOR, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa dos LOCATÁRIOS; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 16ª: Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o(a) proprietário(a) for obrigado(a), por eventuais modificações feitas no imóvel pelos LOCATÁRIOS, não ficam compreendidos na multa da cláusula 14ª, mas serão pagos à parte.

§Único: Aos LOCATÁRIOS fica expressamente proibido fazer alterações na forma física do imóvel, seja superficial ou não; tais como: mudança de piso, troca da cor das paredes, instalação de papel de parede, troca de mobília, furos em azulejos, sem prévia autorização por escrito do(a) LOCADOR(A)

Cláusula 17ª: Todas as despesas diretamente relacionadas ao uso, consumo e conservação do imóvel, tais como energia elétrica, água, gás, condomínio e demais encargos decorrentes da utilização do imóvel, serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, ressalvadas as obrigações que, por disposição legal ou contratual, sejam de responsabilidade da LOCADOR(A), especialmente quanto à contribuição de melhoria.

Parágrafo único: No que se refere ao fornecimento de energia elétrica, os LOCATÁRIOS obrigam-se a providenciar, no início da locação, a solicitação de ligação da unidade consumidora ou a imediata transferência da titularidade junto à concessionária responsável, quando o fornecimento já estiver ativo. Ao término da locação, deverão providenciar o encerramento de sua responsabilidade junto à companhia fornecedora de energia elétrica CELESC, mediante solicitação de desligamento e/ou emissão da fatura final de consumo, observando as normas, procedimentos e prazos estabelecidos pela referida concessionária.

Cláusula 18ª: Correrão por conta dos LOCATÁRIOS todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, ora existentes, inclusive suas majorações ou novas tributações, assim como todos os aumentos de impostos municipais (IPTU) e taxas, a partir da data deste contrato.

Cláusula 19ª: O(s) LOCATÁRIO(S) fica(m) desde já obrigado(s) a fazer o seguro contra incêndio, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do(a) LOCADOR(A).

Cláusula 20ª: O imóvel, objeto da locação, destina-se exclusivamente a **finals residenciais**, não podendo ser mudada a sua destinação sem o expresse consentimento do (a) LOCADOR (A).

Cláusula 21ª. Com antecedência de **03 (três)** dias da desocupação, os LOCATÁRIOS, obriga-se a solicitar ao locador, ou de seu representante, a vistoria para avaliar suas condições de asseio, uso e conservação.

§1º. A entrega das chaves para a vistoria não exonera os LOCATÁRIOS, seus herdeiros e sucessores, das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel.

§2º. Essa exoneração só se verificará em face de assinatura do termo de distrato do contrato, com plena quitação e após reparos ou indenizações dos danos porventura existentes de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, apurados na vistoria.

Cláusula 22ª. No caso de abandono do imóvel, a responsabilidade dos LOCATÁRIOS se estenderá até a data da efetiva imissão na posse do bem pelo Locador(a).

Cláusula 23ª. O(s) LOCATÁRIO(S) só comprovará a entrega das chaves e devolução do imóvel, mediante assinatura do distrato e recibo assinado pela Administrador.

Cláusula 24ª. Em caso de falecimento de quaisquer das partes contratantes, ficam os herdeiros e sucessores obrigados ao bom e fiel cumprimento do presente ajuste, até a sua terminação.

Cláusula 25ª: Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro desta cidade de Lages/SC, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E por estarem às partes, LOCADOR(A) E LOCATÁRIOS, de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo em **02 (duas)** vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para uma das partes interessadas.

Lages (SC), 10 de julho de 2026.

RCRUZ
IMOBILIARIA
LTDA:16555921000
150

Assinado digitalmente por RCRUZ IMOBILIARIA
LTDA:16555921000150
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, S=SC, L=LAGES, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CNPJ A3, OU=34841884000129, OU=presencial, CN=RCRUZ IMOBILIARIA LTDA:16555921000150
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.07.16 08:29:46-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

Locador: **Danianne Silva Schmidt**
Administradora: **RCRUZ Imobiliária Eireli**
CNPJ. 16.555.921/0001-50

Documento assinado digitalmente
gov.br **SILVIA APARECIDA BOZIO**
Data: 15/07/2026 10:32:13-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Locatária: **Silvia Aparecida Bozio**
CPF. 070.106.169-30

Documento assinado digitalmente
gov.br **RODRIGO DANIEL PEDROZO**
Data: 15/07/2026 10:39:42-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Locatário: **Rodrigo Daniel Pedrozo**
CPF. 042.540.479-08

Testemunhas:

Luciane Müller
CPF: 031.472.619-56

Mara Gabriela Oliveira de Jesus
CPF. 084.174.629-02