

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Josiane Dos Santos, Brasileira, Solteira, Profissão Empresaria, RG nº **61751912**, CPF nº **96349.249-15**, residente e domiciliado na Rua **HEMORGENES DE ASSIS FEIJO** nº **1100**, bairro **DA BARRA**, Cidade de **Balneário Camboriú**, Estado de **Santa Catarina**, doravante denominados simplesmente de LOCADOR; e do outro lado, chamados de LOCATÁRIO; **HANS KEVIN MOUKANIMAMBOU NGANGUI**, **Nacionalidade Brasileiro**, **Estado civil SOLTEIRA**, **Profissão ESTUDANTE DA FACUDADE UDESC** CPF **123.966.091-06**, residentes e domiciliados na Rua **ALCIDES KURTS 147**, KITNET 09 bairro NOVA ESPERANCA Cidade de BALNEARIO Camboriú, \\\ Estado de **Santa Catarina**.

As partes têm entre si de maneira justa e acertada, o presente **Instrumento Particular de Locação Residencial**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas e condições que seguem:

Cláusula Primeira: O presente contrato tem como objeto, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua **ALCIDES KURTS 147 AP 09** bairro **NOVA ESPERANCA** Cidade de BALNEARIO Camboriú, Estado de **SC**; sob o Registro nº , do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Parágrafo Único - O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, possui as características a seguir: inclui mobília.CAMA MULTIUSO ,BALCAO E FOGAO A GAS E GELADEIRA {, 1 quartos, 1 banheiro]

Cláusula Segunda: A presente locação terá duração de **UM ANO**, a iniciar em **10/07/2026** e findar em { **10/07/2027** (}, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas no § 4º da Cláusula 4ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Cláusula Terceira: O preço ajustado para a presente locação é de R\$ **1.400,00** por mês, devendo ser pago diretamente ao LOCADOR,VIA PIX [47996296299] devendo fazê-lo até o dia15 de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa de **3%** sobre o valor da locação, devidamente corrigido pelos Índices **IPCA OU IGPM**.

§ 1º - Fica obrigado o LOCADOR ou seu PROCURADOR, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa.

I - Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

II - Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

§ 2º - O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, o Índice **IGPM**, **IGP, IPCA, etc.**

I - Na 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 de todos os valores devidos.

II - Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

§ 3º - Faculta ao LOCADOR ou seu PROCURADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora do LOCATÁRIO, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto no § 5º desta Cláusula.

§ 4º - Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os

tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO).

§ 5º - O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput desta Cláusula, fica obrigado a pagar multa de **3 %** sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de **3 %** ao mês, mais correção monetária.

§ 6º - Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o LOCATÁRIO, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

§ 7º - O LOCATÁRIO não terá desconto caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato antes da data do mês subsequente ao vencido.

§ 8º - O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o **5º** dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

Cláusula Quarta: A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

§ 1º - O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

§ 2º - Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas no § 5º da Cláusula 3ª. Salvo autorização expressa do LOCADOR.

§ 3º - Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR.

I - Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

II - As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

§ 4º - O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, ou seja, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.

§ 5º - Fica desde já ciente o LOCATÁRIO, que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

Cláusula Quinta: 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 ao LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de **30** dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste

contrato.

Cláusula Sexta: Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em **30** dias, a partir da comunicação inicial.

§ 1º - 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 e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir O Contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

§ 2º - O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Cláusula Sétima: 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 Oitava: O LOCATÁRIO fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do LOCADOR.

Parágrafo Único: Qualquer acidente que por acaso venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista no § 5º da Cláusula 3ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

Cláusula Nona: As partes estipulam o pagamento da multa no valor de R\$ 100 REAIS(**por extenso**) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 10.

Cláusula Dez: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO, quando:

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

II - Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula Onze: O LOCATÁRIO, concorda desde já, em depositar à título de fiança, no valor de R\$ **1,400,00**. O depósito será feito em conta corrente pessoa física em nome do LOCADOR, a ser informada no primeiro dia útil subsequente a assinatura do presente contrato.

Cláusula Doze: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula Treze: Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula Quatorze: As partes elegem o Foro da Comarca de BALNEARIO **CAMBORIU** para resolver quaisquer questões advindas deste Contrato.

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

Local/Data.:10\07\2026

Josiane Dos Santos

Nome do Locador

HANS KEVIN M. NGANGUI

CRISTIAN EDUARDO DOS SANTOS

Nome do Locatário

Testemunha