



AV. SENADOR GALLOTTI, 775 - BAIRRO MAR GROSSO – LAGUNA/SC
CRECI/SC 3814 J - FONE (48) 3647-1803

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento os abaixo qualificados, firmam o presente contrato mediante as cláusulas e condições a seguir:

LOCADOR: HERCILIO MENDES NUNES, brasileiro, casado, aposentado, portador do CPF nº 415.698.229-72, e RG nº 1.180.085, residente e domiciliado à Rua da Liberdade, nº 134, Bairro Centro, Capivari de Baixo - SC.

LOCATÁRIO: LEONARA PEREIRA MACHADO, brasileira, solteira, autônoma, portador do Registro Geral nº MG17952057 e CPF nº 115.244.366-66, residente e domiciliada a Rua Olinto Magalhaes, nº 809, Bairro Padre Eustaquio, Belo Horizonte – MG.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Um Apartamento de nº 03, no Ed. Izabel Prudêncio, situado à Rua Roberto Pedro Prudêncio, s/nº, no bairro Esperança, cidade de Laguna - SC, contendo 2 quartos, banheiro social, sala de estar, cozinha e lavanderia, sem mobília conforme a vistoria realizada na entrega do imóvel

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: O prazo de locação é de 12 (doze) meses, a iniciar em 31/07/2026 e a terminar em 30/07/2027, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O presente contrato poderá ser rescindido somente a partir do 12º mês sem a incidência da multa rescisória, prevalecendo o aviso prévio de 30 dias de antecedência até a conclusão integral deste contrato.

§ Primeiro: Fica estabelecido entre as partes que caso ocorra a rescisão contratual nos doze primeiros meses, a parte que quiser rescindir o contrato estará sujeito ao pagamento de multa referente a 03 (três) meses de aluguel, este deverão ser pagos proporcionalmente ao período restante dentro dos primeiros 12 meses.

§ Segundo: A LOCATÁRIA terá um prazo de 30 (trinta) dias para informar sobre eventuais problemas no imóvel que esteja em desacordo com a vistoria realizada na entrega das chaves. O imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação, habitabilidade e funcionamento, salvo em caso de apontamento de irregularidade constatado nos primeiros 30 (trinta) dias, caso contrário A LOCATÁRIA admite o perfeito estado de conservação e funcionamento do imóvel.

§ Terceiro: A LOCATÁRIA deverá comunicar por escrito a IMOBILIÁRIA com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência a sua intenção de entregar o imóvel, entretanto caso A LOCATÁRIA queira sair antes desse prazo, o pagamento deverá ocorrer normalmente por 30 (trinta) dias. Na ocasião da entrega das chaves deverá ser realizada a vistoria final pelas partes e caso o imóvel não esteja de acordo com a vistoria inicial, continuará prevalecendo à cobrança do aluguel e demais encargos da locação até à concordância final das partes e a respectiva entrega das chaves do imóvel.

§ Quarto: Fica estabelecido que findo o presente contrato A LOCATÁRIA deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e livre de pessoas e coisas.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR LOCATIVO: O valor do aluguel mensal é de **R\$ 900,00** (novecentos reais), que A LOCATÁRIA se compromete a pagar até o dia 31 (trinta e um) de cada mês, com o primeiro pagamento no dia 31/07/2026, e os demais pagamentos na mesma data dos meses subsequentes, diretamente para a Imobiliária Plantar, através de transferência bancária ou PIX, com uma tolerância de até 05 (cinco) dias corridos, sem o acréscimo de juros e multa. Após esse período haverá juros de mora à razão de 0,033% ao dia e mais 10% de multa sobre o valor em atraso.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE: Este aluguel mensal sofrerá correção, automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, ou no menor dos prazos permitido em lei, com base na variação acumulada no período pelo **Índice Geral de preços de Mercado (IGP-M)**, a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Na falta ou impedimento de sua utilização substituir-se-á pelo **IGP (Índice Geral de Preços), INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, ou por outro Índice que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo Índice que reflita a inflação do período a ser divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou através de livre negociação do reajuste entre as partes. Mantem-se a demais cláusulas do contrato, caso haja renovação de contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS: O não pagamento dos aluguéis, e demais encargos da locação nos seus vencimentos configurará mora da LOCATÁRIA, incorrendo o mesmo na multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso e juros de 0.033% ao dia, estes ainda que "pro-rata", sem prejuízo de outras medidas que o LOCADOR desejar tomar contra A LOCATÁRIA.

§ Primeiro: Eventual demora do LOCADOR em exercitar a cobrança ou admiti-la fora dos prazos previstos neste contrato constituirá mera liberalidade, não se constituindo em motivo para A LOCATÁRIA invocar novação de prazo ou condições, razões essas que A LOCATÁRIA desiste expressamente de alegar.

§ Segundo: O atraso no pagamento do aluguel e das taxas de sua responsabilidade (mencionadas na Cláusula VI) no prazo superior de 30 (trinta) dias, A LOCATÁRIA poderá ter seu nome negativado nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive protestos, independente de aviso ou notificação.

§ Terceiro: O inadimplemento da LOCATÁRIA, deixando de solver, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, o aluguel ajustado neste contrato, acarretará o rompimento da relação locatícia e, conseqüentemente, resolução contratual, sujeitando-se a ação de despejo, inclusive obrigando a devolução imediata do imóvel, com a qual desde já concordam para todos os efeitos jurídicos.

§ Quarto: Fica estabelecida entre as partes que não se aplica à quitação dos encargos decorrentes da locação, a quitação do último aluguel não estabelece a presunção de estarem solvidos os alugueres anteriores e taxas de suas responsabilidades, no caso de ser apurado débito em aberto de responsabilidade da LOCATÁRIA, mesmo depois de finda ou rescindida a locação.

§ Quinto: As taxas de aluguéis e demais encargos locatícios serão cobrados até o ato da entrega das chaves na IMOBILIÁRIA, não abonando a responsabilidade de quitação dos débitos em abertos, conforme mencionado na Cláusula VI.

§ Sexto: Fica autorizado a emissão de boleto de cobrança, no valor total da dívida, incluindo os valores em aberto que houver (energia, condomínio, IPTU e coleta de lixo), multa e serviços de reparos. Caso o boleto não seja pago no prazo de 10 (dez) dias, esse poderá ser protestado.

CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS E OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA: Correrão por conta da LOCATÁRIA, a partir do início da presente locação, os encargos correspondentes a taxas a ele agregadas, contas de luz, iluminação pública, IPTU, coleta de lixo, condomínio, gás, água e esgoto e outros que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado e que serão pagos pela LOCATÁRIA, correndo por sua conta quaisquer multas, majorações, acréscimos ou alterações dos padrões atuais (CELESC e CASAN) que do atraso dos respectivos pagamentos resultarem. As despesas extraordinárias de condomínio serão de responsabilidade do LOCADOR.

§ Primeiro: A LOCATÁRIA obriga-se a transferir a conta de energia, para o seu nome no prazo de 10 (dez) dias, e a entregar o LOCADOR mensalmente, caso esse solicite, no mesmo dia determinado para o pagamento dos aluguéis, todos os comprovantes de quitação das despesas acima referidas, avisos de impostos e taxas, assim como, qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feita pelos Poderes Públicos ou terceiros em geral que vierem a ser enviados em nome do LOCADOR para o endereço do imóvel objeto da presente locação, sob pena de não o fazendo, constituir infração contratual.

§ Segundo: A LOCATÁRIA obriga-se a satisfazer por sua conta exclusiva a todas as exigências dos Poderes Públicos ou por terceiros em geral a que der causa, bem como, não fazer modificações ou transformações no imóvel locado, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

§ Terceiro: Excetuadas as obras, se for o caso, que digam respeito à segurança do imóvel locado, obriga-se A LOCATÁRIA por todas as demais, arcando com os respectivos custos, incumbindo, desta forma, a eles manterem o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade com reparos nas instalações elétricas, hidráulicas, aparelhos de iluminação, vidraças, virtual, portas de aço e de outro material, fechos, fechaduras, trincos, pisos, azulejos, torneiras, ralos, pias, chuveiros, passeio fronteiro ao imóvel e demais acessórios e equipamentos que existam no imóvel locado em perfeito estado de funcionamento para, assim, restituí-los o LOCADOR quando finda ou rescindida a locação, sem direito a qualquer indenização, compensação, reembolso e retenção do imóvel, por quaisquer benfeitorias, quer necessárias, quer úteis ou voluptuárias, inclusive refazer a pintura do imóvel, na mesma situação em que o recebeu, assim como deverá também entregar o imóvel faxinado, ou pagar uma taxa para a limpeza. Os casos estruturais que surgirem no imóvel a partir da locação e que não forem originados por problemas de mau uso, não serão de responsabilidade da LOCATÁRIA.

§ Quarto: As benfeitorias e demais modificações introduzidas no imóvel pela LOCATÁRIA, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, desde que autorizadas por escrito pelo LOCADOR na forma acima prevista incorporar-se-ão ao imóvel, independentemente de qualquer indenização ou reembolso, salvo se o LOCADOR as rejeitar, caso em que A LOCATÁRIA se obriga a removê-las às suas expensas, repondo o imóvel no estado inicial.

§ Quinto: A LOCATÁRIA receberá o imóvel limpo, e com a pintura feita, no final do contrato deverá entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ou pagar a taxa de faxina, pintura e materiais necessários para os serviços.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel ora locado destina-se única e exclusivamente para uso RESIDENCIAL pela LOCATÁRIA, não podendo, em qualquer hipótese, ser desvirtuada a sua finalidade sem o consentimento por escrito do LOCADOR.

§ Primeiro: A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir o presente contrato, bem como, não poderá sublocar, parcial ou totalmente, a terceiros sem o consentimento por escrito do LOCADOR, sob pena de constituir infração contratual punível na forma do presente instrumento.

§ Segundo: A LOCATÁRIA não poderá exceder a quantidade de 3 (três) pessoas residindo no imóvel, sob pena de incidência de multa de três meses de aluguéis ou rescisão do contrato, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial e só por força do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES: Além do previsto na **cláusula quinta**, os contratantes estabelecem uma multa equivalente a três meses de aluguéis vigorantes à época da infração e na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, além de outras medidas judiciais cabíveis para fazer prevalecer o direito da parte inocente.

§ Primeiro: Somente em caso de devolução do imóvel, por falta de interesse na continuidade do presente contrato por parte tanto da LOCATÁRIA quanto do LOCADOR, não tirando a responsabilidade do aviso de 30 (trinta) dias citados na Cláusula II, parágrafo segundo, poderá a parte rescindi-lo, pagando a multa pactuada no *caput* desta cláusula, proporcionalmente ao período de meses restantes até a data final do presente contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº. 8.245/91.

§ Segundo: O pagamento da cláusula penal, não eximirá A LOCATÁRIA no caso de rescisão contratual da obrigação de pagar os aluguéis eventualmente vencidos e demais encargos da locação, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel pelo retro nomeado.

§ Terceiro: A parte infratora que incorrer na multa contratual, não ficará isenta do pagamento das despesas acarretadas, nem dos honorários advocatícios despendidos pela parte inocente.

§ Quarto: Tudo quanto for devido em razão do presente contrato e não comporte processo de execução será cobrada através ação judicial competente, ficando a cargo da parte inadimplente, além do principal, as despesas judiciais e extrajudiciais e os honorários advocatícios que, desde já, ficam estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Caso a pendência seja liquidada amigavelmente no escritório do advogado indicado pela imobiliária, independentemente de qualquer procedimento judicial, além das despesas eventualmente realizadas, a parte devedora pagará honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do total do débito.

§ Quinto: Eventualmente se houver necessidade de ação judicial, o ajuizamento deverá ocorrer por iniciativa do LOCADOR, tendo em vista que a IMOBILIÁRIA não possui legitimidade para executar judicialmente.

§ Sexto: Apenas A LOCATÁRIA deverá ser responsabilizado por eventuais faltas de bens dentro do imóvel, bem como pagamentos de alugueis e taxas de consumo que não forem efetuados, não podendo ser responsabilizada a IMOBILIÁRIA por estes motivos.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: A LOCATÁRIA faculta, desde já, o LOCADOR, ou seu representante legal, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser acordado entre as partes, avisado A LOCATÁRIA com 05 (cinco) dias de antecedência.

§ Primeiro: Se por ocasião da vistoria for constatada qualquer irregularidade, o LOCADOR notificará A LOCATÁRIA para que, no prazo de 10 (dez) dias, repare o defeito, ou sane a irregularidade, por sua conta e risco. Caso A LOCATÁRIA deixe de cumprir a notificação que também poderá ser extrajudicial, o LOCADOR poderá mandar executar o serviço, ou resolver a irregularidade, cabendo A LOCATÁRIA reembolsá-lo do que foi comprovadamente gasto com material e mão de obra no prazo máximo de 05 (cinco) dias improrrogáveis, sob pena de ser considerada infração contratual e as despesas efetivadas reconhecidas como dívidas líquida e certa para efeito de execução judicial nos termos do Código de Processo Civil.

§ Segundo: Salvo disposição em contrário por escrito o recebimento das chaves do imóvel pelo LOCADOR, ou seu representante legal ao término, ou rescisão da locação não implica em quitação das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA, tanto no que diz respeito a alugueres, despesas e encargos devidos, como em relação ao ressarcimento por danos eventualmente causados ao imóvel pela LOCATÁRIA.

§ Terceiro: Em caso de venda do imóvel ora locado, A LOCATÁRIA terá preferência sobre os demais concorrentes, preço por preço, obrigando-se a permitir que terceiros interessados na aquisição do referido imóvel o visitem em dia e hora previamente combinados entre os contratantes.

§ Quarto: Caso a venda do imóvel venha a ser efetuada durante o período de locação para A LOCATÁRIA, fica acordado entre as partes que a IMOBILIARIA PLANTAR, será o único intermediador desta negociação.

§ Quinto: Caso seja efetuado a venda e A LOCATÁRIA não tenham interesse na compra, estes terão o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para desocupar e entregar o imóvel.

§ Sexto: Fica acordado entre as partes que não será permitido animais de nenhum porte no imóvel.

§ Sétimo: Fica acordado entre as partes que não será permitido fumar no interior do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - OUTRAS AVENÇAS: A LOCATÁRIA não poderá abandonar o imóvel objeto deste contrato, sob alegação injustificada e que não esteja de acordo com as leis que regulamentam o assunto.

§ Primeiro: Em ocorrendo desapropriação do imóvel ora locado, ficarão as partes desobrigadas entre si de todas as cláusulas e condições do presente instrumento a partir do depósito judicial, ou do acordo feito pelo LOCADOR com o poder expropriante.

§ Segundo: Em caso de sinistro que torne o imóvel inabitável, ou imprestável para o uso aqui convencionado, ou que exija a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato imediatamente, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, obrigando-se A LOCATÁRIA a entregar de pronto as chaves do mesmo,

ficando, todavia, isento de qualquer multa ou penalidade fixada neste contrato, desde que o sinistro não tenha sido causado por culpa ou dolo da LOCATÁRIA.

§ Terceiro: Simples intimação do Poder Público não será motivo para A LOCATÁRIA abandonarem o imóvel locado e pedirem rescisão do presente contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure que a construção está ameaçada de desabamento, ou a evacuação do mesmo seja determinada por autoridade competente.

§ Quarto: A LOCATÁRIA será responsabilizada por incêndio no imóvel locado, ainda que tenha origem em curto-circuito provocado por estragos ocorridos por uso inadequados nas instalações elétricas do imóvel.

§ Quinto: Ocorrendo o vencimento do presente contrato sem a renovação, o LOCADOR fica autorizado a ocupar o referido imóvel, constituindo-se a presente cláusula sem autorização para que o LOCADOR possa imitir-se na posse definitiva

§ Sexto: A presente locação é regida pela legislação pertinente, constituindo ato jurídico perfeito e conferindo às partes signatárias o direito adquirido, não podendo legislação posterior ao início de vigência do presente contrato ser por ele atingida, conforme o determina a Constituição Federal no seu inciso XXXIV, do artigo 5º.

§ Sétimo: As partes envolvidas neste contrato, neste ato autorizam, expressamente, que todas as intimações ou notificações, inclusive a citação judicial, sejam feitas pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da Lei nº 8.245/91, bem como as demais previstas no Código de Processo Civil.

§ Oitavo: Os ora contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições aqui estipuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GARANTIA: Em garantia deste contrato foi estipulado pelas partes, a caução no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), que corresponde a 3 (três) meses de aluguel, ficando sob a responsabilidade da IMOBILIÁRIA e será aplicado em CDB. Ao final do contrato o valor corrigido deverá ser devolvido A LOCATÁRIA, caso estes estejam com suas obrigações em dia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Os contratantes elegem o foro de Laguna - SC, onde se situa o imóvel locado, para nele serem dirimidas eventuais dúvidas resultantes do presente instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas as partes firmam o presente instrumento em (03) três vias que foram lidas e achadas conforme pelos contratantes e assinadas por duas testemunhas instrumentárias.

Laguna/SC, 21 de julho de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br HERCILIO MENDES NUNES
Data: 03/08/2026 09:52:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

HERCILIO MENDES NUNES
LOCADOR

Documento assinado digitalmente
gov.br LEONARA PEREIRA MACHADO
Data: 29/07/2026 18:30:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LEONARA PEREIRA MACHADO
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS

TESTEMUNHAS