CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: Ires Maria Vedana Alves, brasileira, empresária, residente e domiciliada na Rua Caetano Vieira da Costa, 46, Centro, Lages/SC, doravante denominado simplesmente LOCADORA.

LOCATÁRIA: Silvana Aparecida Deola, brasileira, inscrita no CPF sob n. 910.518.359-68, com endereço atual na Rua Oscar, 300, bairro Nossa Senhora Aparecida, Curitibanos/SC, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel residencial situado na Rua Luís Floriani Sobrinho, 36, apartamento 01, Bairro Beatriz, em Lages/SC, sob o Registro n°, do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA: O prazo de locação do imóvel objeto do contrato terá a validade de 03 (três) meses, a iniciar-se no dia 23/04/2025 e findar-se no dia 23/07/2025. Decorrido o prazo inicial pactuado, o contrato fica prorrogado por tempo indeterminado, devendo o locatário, de igual modo, pré-avisar o locador de sua intenção, com prazo de 30 dias de antecedência. Assim não procedendo, deverá pagar ao locador, no ato da rescisão, o aluguel e encargos correspondentes ao aviso prévio de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL: O valor do aluguel mensal será de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) mais despesas de condomínio.

CLÁUSULA QUINTA – DO DIA DO PAGAMENTO: O LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel pontualmente até o 10° dia do mês de fruição.

CLÁUSULA SEXTA – DA MORA: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS REAJUSTES: - O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, de acordo com a variação do IGP-M/FGV, verificada em cada período decorrido. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV, fica desde já adotado, em substituição, o IGP-DI ou o índice que vier a ser adotado pelo Governo

IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Digitally signed by IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Date: 2025.04.22 16:47:51 -03'00'

3º TABELIONATO

Federal, sendo certo que, se houver permissão legal, no curso desta locação, o aluguel será reajustado na menor periodicidade que a lei contemplar. Fica o LOCATÁRIO ciente que, em caso de deflação, não haverá redução do valor da locação.

CLAUSULA OITAVA – DA DESTINAÇÃO: O imóvel objeto desta locação destina-se exclusivamente ao uso residencial do LOCATÁRIO sendo que este não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, tornando-se nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato será entregue em estado de servir ao uso a que se destina, conforme condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento. Fica também acordado, que o LOCATÁRIO, finda a locação, devolverá o imóvel nas mesmas condições em que recebera, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, não modificar o imóvel. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO: Ultrapassando o contrato a data prevista para o término, qual seja, 22/07/2025, poderá o LOCADOR rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao LOCATÁRIO, que ficarão compelidos a sair do imóvel dentro do prazo de 30 dias, a contar do recebimento da notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA MULTA POR INFRAÇÃO – As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02 (dois) meses de aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando das ocorrências das hipóteses previstas na **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA.**

IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Digitally signed by IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Date: 2025.04.22 16:48:05 -03'00'

3º TABELIONATO

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica também estipulada e aceita neste ato pelas partes, uma multa correspondente a 02 (dois) meses de locação – mais encargos e demais taxas – na hipótese de o imóvel, objeto do presente contrato vir a ser desocupado pelo LOCATÁRIO ou ser requerido pelo LOCADOR, antes de findo o prazo estabelecido neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO quando ocorrer desapropriação ou qualquer incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução, ainda que parcial, ou que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: O LOCATÁRIO assume o formal compromisso de no dia imediato a desocupação do imóvel, entregar provisoriamente as chaves e solicitar do LOCADOR, com prazo de 05 dias de antecedência, uma vistoria para ficar constatado o estado de conservação do imóvel, assim como de seus acessórios, sob pena de em assim não procederem, ficar o LOCADOR, ou seu representante, autorizado a efetuar os reparos, consertos, pintura e demais providências que se fizerem necessárias e lançar a débito na conta do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica estipulado que as chaves do imóvel somente serão recebidas pelo locador, juntamente com o comprovante de pagamento total das contas de energia elétrica, condomínio, água, IPTU, vigendo, consequentemente, o contrato em toda a sua plenitude até a efetiva comprovação do pagamento das obrigações acima referidas, respondendo o locatário, durante esse tempo, pelo aluguel ajustado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

O LOCADOR se compromete a:

a) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
b) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
c) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
d) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
e) pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
f) exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Digitally signed by IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Date: 2025.04.22 16:48:19 -03'00'

3º TABELIONATO

g) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, quais sejam, obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; pagar constituição de fundo de reserva.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: O LOCATÁRIO se compromete a:

a) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
b) não permitir a presença de animais de médio ou grande porte no imóvel locado.
c) pagar o IPTU, bem como as despesas de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
d) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;
e) cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
f) pagar as despesas ordinárias de condomínio, quais sejam, salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
g) transferir para seus nomes o contrato de condomínio e luz, bem como a arcar com essas despesas, comprometendo-se a apresentar à LOCADORA, após o pagamento das despesas supra citadas, os respectivos recibos de pagamentos. Fica o locatário ciente que o condomínio vence sempre no dia 10 do mês subsequente ao seu gozo, ou seja, havendo rescisão do contrato, o locatário deverá arcar com o condomínio do mês que usufruiu
h) Na falta da entrega do carne do IPTU por parte da Prefeitura Municipal, o locatário, desde já, assume o compromisso de buscar o referido carne junto ao órgão responsável, quitando-o no seu vencimento, e em seguida, apresentá-lo quitado ao LOCADOR. Se o pagamento estiver sendo feito parceladamente, sempre que solicitado, comprovar o pagamento.

IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Digitally signed by IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900 Date: 2025.04.22 16:48:34 -03'00'

3º TABELIONATO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA CAUÇÃO: O locatário fará o pagamento, a título de caução, do valor correspondente a 1 (um) aluguel, qual seja, R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), na data de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais se obrigam por si, herdeiros e/ou sucessores, a eleger o foro da Cidade de Lages/SC, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento deste.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em duas (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Lages/SC, 22 de abril de 2025.

LOCADOR: IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900

Digitally signed by IRES MARIA VEDANA ALVES:95070338900
Date: 2025.04.22 16:49:04 -03'00'

3º TABELIONATO

LOCATÁRIOS:

TESTEMUNHAS: CARLA ELISA SIQUEIRA

Digitally signed by CARLA ELISA SIQUEIRA
Date: 2025.04.22 16:49:19 -03'00'

Kayan Marcal Werner
Escrevente

3º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE LAGES - SC
FABIANA KOINASKI BORGES - TABELIÃ
Rua João de Castro, 94 - Lages - SC - CEP 88501-160 - (49) 3222-2055
@3tabelionatolages - E-mail: 3tabelionatolages@gmail.com

RECONHEÇO a assinatura por AUTÊNTICA de:
SILVANA APARECIDA DEOLA

Lages(SC), 23 de abril de 2025

Em Test. _____ de verdade.
Kayan Marcal Werner - Escrevente Notarial

Emol: R$6,33 FRJ: R$1,43 ISS: R$0,12 (Selo R$ 0,00 (Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal HLI86404-WC0D) Total: R$7,89

"Confira os dados do ato em http:selo.tjsc.jus.br"