

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

ENI BERNARDINA FERREIRA, brasileira, casada, residente e domiciliada na rua Ana Maria Nunes, 117, Córrego Grande, Florianópolis/SC, inscrita no CPF sob nº 041.385.599-65, Carteira de Identidade nº 286.715 MM, proprietária do imóvel objeto deste contrato, neste ato denominada simplesmente **LOCADORA**, que a este subscreve, e de outro lado, denominado(a) **LOCATÁRIO (A), LUIZA GONZAGA CAMPOS BATALINE**, brasileira, solteira, estudante, Carteira de Identidade nº 32.116.319-8 SSP/RJ, CPF sob nº 189.012.927-50.

As partes contratantes, acima qualificadas e identificadas têm entre si, de maneira justa e acordada, o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS**, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas:

CLÁUSULA 1 - OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como **OBJETO**, o imóvel de propriedade da **LOCADORA**, constituído de quarto e sala, imóvel este com aproximadamente 25 m², localizado na rua Ana Maria Nunes, 157 A, nº 04, Córrego Grande, em Florianópolis/SC. Dito imóvel encontra-se livre de quaisquer ônus ou dívidas.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação terá o lapso temporal de validade de 01 (hum) ano. Ao final o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições em que foi entregue.

CLÁUSULA 3 - VALOR DO ALUGUEL E DESPESAS

Como aluguel mensal, o (a) **LOCATÁRIO (A)** se obrigará a pagar o valor de **RS 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)**, antecipadamente ao mês a vencer, a ser efetuado, mediante recibo, em nome da **LOCADORA**, devendo fazê-lo até o dia 5 (cinco) de cada mês, sob pena de multa e correções, conforme disposto na legislação vigente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, o índice IGPM decorrido no ano e, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices de inflação do ano decorrido. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DESPESAS: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, luz, água (5ª parte referente esgoto), gás, telefone, imposto, TCRS, multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do (a) **LOCATÁRIO (A)**. A inadimplência do (a) **LOCATÁRIO (A)** gerará a faculdade da **LOCADORA** em rescindir de pleno o presente instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: MULTA: O (A) **LOCATÁRIO (A)**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no *caput* da CLÁUSULA 3, fica obrigado (a) a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais atualização monetária.

CLÁUSULA 4 - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao **LOCATÁRIO (A)** sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto deste contrato deverá ser entregue nas mesmas condições quando do início da ocupação pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados na cor original, assim como o perfeito funcionamento dos móveis, utensílios e acessórios, devendo o (a) **LOCATÁRIO (A)**, mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido com todas as despesas pagas, caso contrário, ficará facultado à **LOCADORA** recebê-lo ou não. Caso a **LOCADORA** não receba o imóvel, ficará o (a) **LOCATÁRIO (A)** compelido (a) a pagar os alugueres que forem vencendo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: RESCISÃO: O imóvel, sendo utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado à **LOCADORA**, rescindir o presente contrato de pleno, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do (a) **LOCATÁRIO (A)** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta à **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando ao (a) **LOCATÁRIO (A)** em caso da **LOCADORA** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao (a) **LOCATÁRIO (A)** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

PARÁGRAFO QUARTO: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO: O (A) **LOCATÁRIO (A)** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam: pintado na cor original, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e móveis, utensílios e acessórios deverão estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

CLÁUSULA 5 - DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Findo o prazo estipulado neste contrato, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação. O (A) **LOCATÁRIO (A)** permanecendo no imóvel por mais de trinta dias e não havendo oposição da **LOCADORA**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, por igual período, salvo o disposto no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA 4.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: VISTORIAS: O (A) **LOCATÁRIO (A)** permitirá à **LOCADORA**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, móveis, utensílios e acessórios. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o (a) **LOCATÁRIO (A)** a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, à **LOCADORA** ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCADORA**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **LOCADORA** deverá notificar o (a) **LOCATÁRIO (A)** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido

a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o (a) **LOCATÁRIO (A)** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias.

PARÁGRAFO QUARTO: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO (A)** e **LOCADORA**.

CLÁUSULA 6 - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito.

CLÁUSULA 7 - DA MULTA POR INFRAÇÃO

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) alugueres vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso venha o (a) **LOCATÁRIO (A)** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, este (a) deverá indenizar à **LOCADORA** pelos alugueres que faltarem, no valor vigente a data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto no PARÁGRAFO QUARTO da CLÁUSULA 4.

CLÁUSULA 8 - DISPOSIÇÕES FINAIS

Em anexo, relação dos móveis, utensílios e acessórios disponíveis no imóvel, que, desde já são parte integrante deste contrato.

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de 24/06/2025, as quais elegem o foro da cidade de Florianópolis-SC, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

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

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, em 2 (duas) vias, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Florianópolis-SC, em 19 de julho de 2026.

Eni Bernardina Ferruzza

LOCADORA

Liz Carreira

LOCATÁRIO (A)

TESTEMUNHAS:

Rafael Ferreira
CPF 018.261.749-15

Melomo Bett Homson
CPF 096.524.019-35

Anexo de acordo com a CLÁUSULA 8

Relação de pertences do Imóvel

Cozinha

- 1 Fogão Dako de 4 bocas
- 1 Armário de Pia com Mesa de Inox
- 1 Geladeira marca Cônsul
- 1 Mesa de parede com 2 banquetas
- 1 Armário americano

Quarto

- 1 Maleiro com porta cabides de metal para parede

Banheiro

- 1 Vaso sanitário com caixa acoplada e tampo
- 1 Chuveiro
- 1 Lavatório
- 1 Cortina de box plástica

Terraço

- 1 tanque de fibra de vidro
- 1 botijão de gás
- 1 válvula para botijão de gás

Florianópolis-SC, em 19 de julho de 2026.

Emi Bermandina Ferreira
LOCADORA

Leiz Lemos
LOCATÁRIO(A)