

CONTRATO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, Tiane Regina Adriano de Souza, brasileira, casada, nascida em 05/02/1988, natural de Içara- SC, profissão Corretora de imóveis, inscrita no CPF nº061.265.759-03, doravante denominada simplesmente LOCADORA e, de outro lado, Samara Teles e Felix, profissão estagiária escolar, inscrita no CPF nº496.923.558-96, nascida em 08/09/2003 natural de São Paulo-SP e Sandro Luiz Felix, profissão gerente de recursos humanos, inscrito no CPF nº263.583.558-64, natural de S. Bernardo do Campo-SP, doravante denominados simplesmente LOCATÁRIOS resolvem celebrar o CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, que se regerá pela Lei nº 8.245/91, pelo Código Civil e pelas cláusulas e condições seguintes;

CLÁUSULA I – DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel de uso residencial, uma kitnet,, situado na Avenida Calistrato Muller Salles, fundos da 1373, Laguna/SC.

CLÁUSULA II – DO PRAZO

O prazo da locação é de 12(doze) meses, início em 24/04/2026 e término em 24/04/2027.

Parágrafo primeiro. Caso o LOCATÁRIO devolva o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará ao LOCADOR multa compensatória correspondente a 03 (três) aluguéis reais vigentes, reduzida proporcionalmente ao tempo já cumprido, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo segundo. Findo contrato, comunicado por escrito a intenção de desocupação, a LOCADORA terá o prazo de até 05 (cinco) dias para realizar vistoria, permanecendo os aluguéis e encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA até a efetiva entrega das chaves e restituição regular do imóvel.

CLÁUSULA III – DA FINALIDADE

O imóvel é locado para uso exclusivamente residência, vedado à LOCATÁRIA alterar a destinação sem autorização prévia, expressa e escrita da LOCADORA.

CLÁUSULA IV – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Valor mensal da locação é de \$800,00 (oitocentos reais), que deverão ser pagos até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.

Em caso de atraso, incidirão multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o valor devido, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, calculados pro rata die, correção monetária pelo IPCA-E /IBGE desde o vencimento até o efetivo pagamento, além de despesas de cobrança e honorários advocatícios, se houver, nos termos dos artigos 395 e 406 do código civil de 2002.

Parágrafo primeiro: O primeiro aluguel será pago até o décimo quinto dia útil do mês de maio de 2026.

CLÁUSULA V– DA CONDIÇÃO DE COBRANÇA DE ÁGUA E ENERGIA

O consumo de energia e de água são divididos com a kitnet ao lado, usam o mesmo relógio e o rateio será dividido pelo número de pessoas que residirem no imóvel.

Parágrafo primeiro: A cobrança de consumo das taxas de água e luz serão realizadas a contar do dia da entrega das chaves a locatária.

CLÁUSULA VI – DA CAUÇÃO

A LOCATÁRIA pagará, no ato da assinatura do presente contrato, a título de garantia locatícia(calção em dinheiro), o valor \$1.200,00 (um mil e duzentos reais).

Parágrafo primeiro: A caução será devolvida ao final da locação sem correção monetária, acordo firmado aqui para que o LOCATÁRIO faça a calção direto com o LOCADOR , não precisando fazer com a seguradora de fiança. A locadora terá o prazo de até 30 (trinta) dias após a vistoria final e a entrega regular das chaves para a devolução, desde que inexistam débitos, danos, encargos pendentes ou valores a compensar.

CLÁUSULA VII – DO REAJUSTE

Em caso de renovação nos próximos anos, será calculado o percentual de 10% sobre o valor do presente contrato.

CLÁUSULA VIII – DO USO, CONSERVAÇÃO E RESPONSABILIDADE DOS LOCATÁRIOS

O imóvel objeto deste contrato é locado na modalidade sem mobília, permitido apenas um animal de estimação de pequeno porte. É expressamente proibido som alto, festa e quaisquer barulho que possa perturbar o vizinho ao lado, tendo bom senso de que são paredes e meia uma com a outra. Sendo os locatários notificados duas vezes por quaisquer uma dessas infrações, fica a locadora em pleno direito de rescindir o contrato sem que haja prejuízo a nenhuma das cláusulas aqui acordadas.

Parágrafo primeiro: Os LOCATÁRIOS declaram, neste ato, que recebe o bem em perfeito estado de uso e conservação, comprometendo-se a zelar pela sua integridade durante toda a vigência da locação. Fica sob responsabilidade exclusiva dos LOCATÁRIOS a conservação, guarda e uso adequado, obrigando-se a reparar ou indenizar quaisquer danos, quebras, extravios ou deteriorações, ainda que decorrentes de uso inadequado. Ao término da locação, o imóvel deverão ser devolvidos nas mesmas condições em que foram recebidos, ressalvado o desgaste natural pelo uso regular.

Parágrafo segundo: É de responsabilidade e obrigação a limpeza da caixa de gordura da cozinha de seis em seis meses, conforme normas da rede responsável da cidade. O não cumprimento dessa obrigação gerará multas previstas neste contrato.

CLÁUSULA IX – DAS OBRAS E BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra, modificação, adaptação, intervenção, alteração, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, ou funcionais dependerá de autorização prévia, expressa e escrita do LOCADOR.

As benfeitorias eventualmente realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que úteis ou necessárias a ele, não gerarão qualquer direito de retenção, indenização, abatimento adicional, compensação futura ou reembolso, salvo ajuste escrito específico em sentido contrário.

Ao término da locação, o LOCADOR poderá exigir a manutenção das alterações realizadas, sem qualquer reembolso, ou a recomposição do imóvel ao estado anterior, às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA X – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

É vedado à LOCATÁRIO ceder, transferir, emprestar, sublocar ou permitir a ocupação do imóvel, total ou parcialmente, sem autorização prévia, expressa e escrita do LOCADOR

CLÁUSULA XI – DAS DESPESAS, CONSUMO E TAXAS

Todas as despesas decorrentes da locação e da utilização do imóvel correrão exclusivamente por conta do LOCATÁRIO, energia elétrica, água e internet.

CLÁUSULA XII – DA VISTORIA, ENTREGA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO faculta à Locadora examinar ou vistoriar o imóvel, mediante prévio ajuste de dia e hora.

Ao final da locação, o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel em bom estado de conservação, com as contas quitadas e com os reparos necessários devidamente realizados.

Para a limpeza final completa do imóvel, será cobrado o valor de R\$300,00 (trezentos reais) para execução do serviço. Valor esse a ser pago no fim do contrato junto com o último aluguel.

CLÁUSULA XIII – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Na hipótese de alienação do imóvel durante a vigência da locação, o adquirente deverá respeitar o presente contrato ou, se optar por não o manter, responderá pelas consequências legais e contratuais cabíveis, sem prejuízo dos direitos da LOCATÁRIA nos limites da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA XIV – DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

A parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato pagará à parte inocente multa equivalente a 03 (três) aluguéis reais vigentes à época da infração, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos, lucros cessantes, despesas, custas e honorários advocatícios.

CLÁUSULA XV – DA COBRANÇA E DAS MEDIDAS JUDICIAIS

A inadimplência do LOCATÁRIO autorizará o LOCADOR a adotar imediatamente as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis, inclusive ação de despejo, ação de cobrança, execução contratual e inscrição do débito nos órgãos de proteção ao crédito, quando juridicamente admissível.

Todas as despesas decorrentes da cobrança, inclusive custas, honorários advocatícios, emolumentos e demais encargos, correrão por conta da parte inadimplente.

CLÁUSULA XVI – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Laguna/SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente contrato em uma via de igual teor e forma.

Laguna, 24 de abril de 2026.

LOCADORA

Tiane Regina Adriano de Souza

CPF nº 061.275.759-03

SANDRO LUIZ

FELIX:263583558

64

Assinado de forma digital por
SANDRO LUIZ
FELIX:26358355864
Dados: 2026.04.27 13:57:15
-03'00'

LOCATÁRIO

Sandro Luiz Felix

CPF 263.583.558-64



Documento assinado digitalmente

SAMARA TELES E FELIX

Data: 27/04/2026 14:01:22-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LOCATÁRIA

Samara Teles e Felix

CPF 496.923.558-96

