



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(A): IRACEMA LIBERA BISOTTO DOS SANTOS pessoa física, inscrita sob CPF 844.915.409-00, portadora da Cédula de Identidade nº 8/R-1. 828.988, brasileira, viúva, usufrutuária, residente a rua Bezerra de Menezes - nº 52, apto 103, bairro Conta Dinheiro - Lages / SC.

LOCATÁRIO (A): MARIA EDUARDA MATOS ROSA, brasileiro(a), capaz, pessoa física, inscrita no CPF nº 129.077.099-92, nascida em 20/03/2003, responsável pelo morador do apto 101.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Exclusivamente residencial.

OBJETO DA LOCAÇÃO: Apartamento nº 101 situado na rua Bezerra de Menezes, nº 52, bairro Conta Dinheiro em Lages - SC.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 06 (seis) meses, a iniciar-se no dia 01 de maio de 2026 e findar-se no dia 01 de novembro de 2026, data em que o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na CLÁUSULA 5, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) para pagamento até o dia 05 (cinco) de cada mês.



ADVOGADOS

O pagamento de luz e gás será de responsabilidade do locatário, assim como as despesas do condomínio (1/12 avos da conta da água e 1/12 avos de luz, taxa de recolhimento de lixo e limpeza das áreas comuns do edifício), o IPTU por conta do locador.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: Às quais, locador, locatário e fiadores solidários expressamente se obrigam conforme o disposto nas páginas seguintes:

CLÁUSULA 1 - NATUREZA E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1 - O LOCATÁRIO destina o imóvel locado para a finalidade constante no preâmbulo, sendo-lhe vedada a utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada, caso não haja autorização expressa do locador.

CLÁUSULA 2 - DO PRAZO DA LOCAÇÃO:

2.1 - O prazo da locação é o constante no preâmbulo. Findo esse prazo o imóvel será devolvido ao LOCADOR(A), ou a seu representante credenciado, livre e desembaraçado, dentro da estrita forma e condições especificadas neste instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação extrajudicial, na forma do artigo 46 c/c 47 da Lei 8.245/91.

2.2 - Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel após escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluqnel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória, na forma do que se dispõe o artigo 575 do Código Civil Brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mutuo acordo, nos termos do artigo 09,

M. Tracena



ADVOCACIA

inciso I, da Lei 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo;

2.3 - No desenvolvimento da prorrogação automática da locação, desejando o LOCATÁRIO dar por finda a locação, deverá observar o disposto no artigo 6º da Lei 8.245/91 avisando por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 30 dias. A não observância do preceito legal pelo LOCATÁRIO, acarretará a obrigação de indenização por igual período.

CLÁUSULA 3 - DO ALUGUEL:

3.1 - O aluguel mensal será o estipulado no preâmbulo, que deverá ser pago pontualmente até a data prevista, dentro do horário comercial bancário.

3.2 - O aluguel mensal deverá ser pago diretamente para o locador ou seu representante.

3.3 - Será exigido do LOCATÁRIO, nos termos do artigo 37 da lei 8.245/91, garantia locatícia. A caução exigida será no valor de 1 (um) aluguel mensal, facultando ao LOCATÁRIO, quando findo contrato, realizar o abatimento deste valor no último aluguel devido.

CLÁUSULA 4 - DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1 - O LOCATÁRIO, nesta oportunidade, declara que utilizará o imóvel para o fim especificado e declarado no preâmbulo, bem como já são conhecedores dos fins e usos permitidos pela municipalidade.

CLÁUSULA 5 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

5.1 - O LOCATÁRIO, neste ato, declara que recebeu o imóvel em bom estado de conservação, comprometendo-se por ocasião da restituição a entregá-lo nas mesmas condições,



ADVOGADOS

promovendo os reparos que se fizerem necessários (pintura, fechaduras e demais itens especificados no anexo de vistoria), constatados por ocasião da vistoria de entrega, sob pena de tipificar infração contratual, punível na mesma forma convencionada na cláusula 8 do presente contrato.

5.2 - Fica proibido qualquer tipo alteração nas paredes do apartamento, como colocação de papel de parede, pintura com outra cor, buracos/quebras das paredes, entre outros, sob pena de rescisão contratual e pagamento da multa estipulada na cláusula 8.1, mais o pagamento dos estragos ocasionados, salvo se houver autorização expressa da Locadora, por escrito.

Parágrafo Único. O Locatário pagará aluguel do período até que o conserto/reforma, em face de ato previsto nesta cláusula, seja finalizado.

CLÁUSULA 6 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (OU DE SEU REPRESENTANTE):

6.1 - Compete ao LOCADOR(A) ou a seu representante, sob pena de tipificar infração contratual punível na forma adiante convencionada (artigo 22 da lei nº 8.245/1991):

- I. entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II. garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;
- III. dar recibo discriminando as importâncias pagas pelo LOCATÁRIO;
- IV. manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.



CLÁUSULA 7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1 - Compete ao LOCATÁRIO, sob pena de tipificar infração contratual, punível na forma adiante convencionada (artigo 23 da lei nº 8.245/1991):

- I. servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;
- II. PAGAR PONTUALMENTE O ALUGUEL NA FORMA CONVENCIONADA;
- III. levar ao conhecimento do LOCADOR e/ou administradora do imóvel as turbações de terceiros, bem como ocorrendo infiltração de água ou umidade,
- IV. de ou para o imóvel locado, para as providências cabíveis;
- V. NÃO CEDER, TRANSFERIR, EMPRESTAR, SUB-LOCAR, TOTAL OU PARCIALMENTE O IMÓVEL, A NÃO-SER POR AUTORIZAÇÃO ESCRITA DO LOCADOR. Se entretanto o LOCATÁRIO notificar o LOCADOR da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito;
- VI. manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

CLÁUSULA 8 - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:

8.1 - A parte que infringir o presente contrato, em qualquer dos seus termos, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra, de multa contratual correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, tantas vezes quantas forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais combinações previstas neste



instrumento, inclusive alugueres em atraso, A SER COBRADA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO.

8.1.1 - No caso de mora no pagamento do aluguel mensal, conforme data estipulada no preâmbulo, que infringir a cláusula 3.1 do presente contrato, bem como as obrigações do locatário, será aplicada a multa no valor de 10% de 1 (um) aluguel mensal, correção pelo IGPM - Índice Geral de Preço de Mercado e acrescidos de juros legais de 1% ao mês.

8.2 - Se, o LOCATÁRIO usando da faculdade que lhe confere o artigo 84 da Lei 8.245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado no preâmbulo, pagará também ao LOCADOR, além dos encargos já estabelecidos, a multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, A SER COBRADA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO, na forma do artigo 571 do Código Civil Brasileiro.

8.3 - O Locatário que não cumprir os preceitos do regimento interno residencial (anexo) implicará na multa de 10% no valor do aluguel. No caso de reincidência a multa será de 20% do aluguel, com a terceira reincidência terá rescisão unilateral do contrato de locação, sem prejuízo para o locador.

CLÁUSULA 9 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1 - Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do LOCATÁRIO, desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem qualquer direito de indenização ao LOCATÁRIO ou retenção do imóvel;



9.2 - As benfeitorias úteis e voluntárias realizadas pelo LOCATÁRIO no imóvel, com ou sem consentimento por escrito do LOCADOR(A), se incorporarão ao imóvel, não gerando direito a qualquer indenização ou retenção;

9.3 - Salvo declaração escrita do LOCADOR(A), quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não impliquem em renúncia dos direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como procedentes para se furtar ao cumprimento do contrato de locação;

9.4 - A locação do referido imóvel abrange somente a 1 (um) vaga de garagem no condomínio, tendo o locatário plenos deveres e direitos sobre o aludido.

CLÁUSULA 10 - ANEXOS:

10.1 - Fazem parte deste contrato o REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL, VISTORIA PRÉVIA DO APARTAMENTO.

CLÁUSULA 11 - FORO:

11.1 - Para toda e qualquer gestão oriunda do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC, renunciando desde já a qualquer outro, por mais especial que seja.

O presente contrato depois de lido pelas partes envolvidas, conferido, achado conforme e aceito vai assinado pelas mesmas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.



ADVOCACIA

Lages/SC, 16 de abril de 2026.

Iracema B. dos Santos

LOCADOR (A)

(IRACEMA LIBERA BISOTTO DOS SANTOS)

Maria Eduarda Matos Rosa

LOCATARIO (A)

(MARIA EDUARDA MATOS ROSA)

TESTEMUNHA 1
CPF:

TESTEMUNHA 2
CPF:

ANEXO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO I
REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL
EDIFÍCIO LADISLAU I

- 1 - O presente regulamento aplica-se a todas as pessoas que ocuparem as unidades do referido edifício ou nele residirem, ainda que ocasionalmente.
- 2 - O acesso aos apartamentos deverá ser facilitado ao locador ou à pessoa por ele designada para verificação da existência de eventuais defeitos nas instalações elétricas, hidráulicas, aberturas e outros.
- 3 - O LOCATÁRIO(A) será responsável por quaisquer danos que causar às instalações e dependências nas áreas comuns, especialmente com entradas e saídas de móveis ou objetos.
- 4 - Em caso de mau uso das instalações, os reparos daí decorrentes correrão por conta do LOCATÁRIO (A) que deu origem ao problema.
- 5 - Ficam os moradores do edifício obrigados a zelar pela boa reputação do mesmo, não praticando nem permitindo a prática de atos ou exercício de atividades que atentem contra o decoro ou comprometam o bom conceito do residencial.
- 6 - Ficam expressamente proibidos:
 - I. Utilizar o apartamento para qualquer fim, que não residencial;
 - II. Permanência no edifício de pessoas de maus costumes, compreendidos neste a embriaguez, sob qualquer de suas formas;
 - III. Manter aglomerações ou namorar na porta de entrada, corredores e escadarias do edifício;
 - IV. Guardar ou depositar explosivos nos apartamentos e demais dependências;
 - V. Jogar papéis, cigarros e quaisquer restos ou detritos nas escadarias, corredores, hall de entrada, calçadas e outras áreas comuns do edifício;
 - VI. Usar nos banheiros dos apartamentos, outro papel que não seja o tipo higiênico, bem como jogar restos de comidas e outros detritos nos mesmos;
 - VII. Praticar jogos de bola, correria, etc., no hall de entrada, corredores e demais partes comuns do edifício;
 - VIII. Utilizar (após as 22 horas) a não ser discretamente, rádios, aparelhos de som, etc., ou perturbar por qualquer outro modo (conversas) e barulhos exagerados em todas as dependências do edifício, prejudicando a calma e o sossego dos demais moradores;
 - IX. Fazer furos nas paredes, apenas com a permissão do locador;
 - X. A instalação de qualquer móvel ou engenho cujo peso exceda a sobrecarga permitida;
 - XI. Colar adesivos nas paredes ou em qualquer outra parte do edifício;
 - XII. Uso de churrasqueira ou qualquer equipamento que produza gordura na área do condomínio;
 - XIII. Depositar sacos de lixo na área comum do edifício.
- 7 - É obrigação do locatário, comunicar ao locador quaisquer problemas referentes ao bom funcionamento dos apartamentos, como

Graciano

as instalações hidrossanitário, instalações elétricas, funcionamento de portas e janelas, assim como outros elementos do condomínio.

O não cumprimento deste regimento implicará na multa de 10% no valor do aluguel, no caso de reincidência a multa será de 20% do aluguel, com a terceira reincidência o contrato terá rescisão unilateral do contrato de locação, sem prejuízo para o locador.

APTO 101

Gracema B. dos Santos

LOCADOR(A)

(IRACEMA LIBERA BISOTO DOS SANTOS)

Maria Eduarda Matos Rosa

LOCATÁRIO(A)

(MARIA EDUARDA MATOS, ROSA)

ANEXO CONTRATO DE LOCAÇÃO
VISTORIA PRÉVIA DO APARTAMENTO

Eu, MARIA EDUARDA MATOS ROSA, locatária do apartamento 101, acompanhei a vistoria prévia do apartamento, constatando que todas as suas instalações e mobilias:

- Pintura geral;
- Funcionamento de aberturas;
- Fechaduras;
- Tomadas e interruptores;
- Luminárias com lâmpadas econômicas PL;
- Bacio sanitário;
- Chuveiro elétrico tipo ducha;
- Tanque em pvc com torneira;
- Torneira para pia de cozinha;
- Box de banheiro;
- Acessórios de banheiro;
- Fogão a gás;
- Pia com armário de cozinha;
- Geladeira

Estão em perfeito estado de conservação,

No ato da assinatura do contrato foi entregue ao locatário em perfeita condições de uso, que terá que ser devolvido nas mesmas condições no fim do contrato, uma chave e um tag do hall de entrada, uma chave do portão, chaves de todas as portas do apartamento, um controle do portão da garagem.

Lages/SC, 15 de abril de 2026.

Realizei a vistoria no dia

Thaciana Santos
LOCATÁRIO (A)

Maria Eduarda Matos Rosa
LOCADOR (A)