

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: MARCOS ANTONIO VIEIRA, brasileiro, casado, empresário, CPF: 386.682.629-04, filho de Luiz Vieira Filho e de Delma Ondina Vieira, residente na Rua Carlos Chagas, ao lado do n. 253, Bairro Coral, telefone 3223-3001, Lages-SC.

LOCATÁRIA: GABRIELA GAMBA, brasileira, solteira, estudante, CPF: 110.853.009-51, filha de José Otávio Gamba e Simone Mendes Gonçalves Gamba, residente na Rua Carlos Chagas, n. 253, Bairro Coral, Lages-SC, telefone: (048) 99605-5288.

IMÓVEL: Uma quitinete localizada na Rua Carlos Chagas, Bairro Coral, n. 253, Lages-SC, composta de 02 [dois] quartos, 01 [uma] cozinha, 01 [um] banheiro, 01 [uma] área de lavanderia e 01 [uma] vaga de garagem.

FINALIDADE: Residencial.

PRAZO DE LOCAÇÃO: 06 [seis] meses.

INÍCIO: 01 de maio de 2026.

TÉRMINO: 01 de novembro de 2026.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$ 710,00 [setecentos e dez reais].

VENCIMENTO: No dia 10 [dez] de cada mês [10-05-2026 (parcela 1), 10-06-2026 (parcela 2), 10-07-2026 (parcela 3), 10-08-2026 (parcela 4), 10-09-2026 (parcela 5) e 10-10-2026 (parcela 6)].

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: Semestral.

No presente instrumento de **Contrato de Locação Residencial**, as partes previamente qualificadas resolvem ajustar a locação do imóvel acima descrito, que ora contratam, sob as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A locação vigorará pelo período estabelecido no preâmbulo deste instrumento, devendo a LOCATÁRIA restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 1º - Os aluguéis deverão ser pagos mensalmente pelo locatário, conforme o valor descrito acima, diretamente ao LOCADOR, ou para Sarita Aparecida Thives Vieira, brasileira, casada com o locador, ambos residentes na Rua Carlos Chagas, ao lado do n. 253, Bairro Coral, telefone 3223-3001, Lages-SC, ou ainda para Fernanda Thives Vieira.

Parágrafo 2º - Os aluguéis serão reajustados semestralmente, conforme disposto nos artigos 17 e 18 da Lei n. 8.245/91.

Parágrafo 3º - Em caso de mora do locatário no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida da multa de 10% [dez por cento], correção monetária e juros moratórios de 1% [um por cento] ao mês.

CLÁUSULA SEGUNDA: Correrão por conta da locatária, a partir da presente data, todas as despesas relativas ao consumo de água, luz, internet, telecomunicações e gás consumidos no imóvel, as quais serão pagas pela locatária sempre na data de seus respectivos vencimentos, qualquer que seja ou venha a ser o sistema de cobrança.

CLÁUSULA TERCEIRA: Por si ou por pessoa de sua confiança poderá o locador vistoriar o imóvel locado, a fim de se certificar do tratamento dispensado ao imóvel pela locatária.

CLÁUSULA QUARTA: Por ocasião da desocupação do imóvel e no momento da entrega das chaves, deverá a locatária exibir os comprovantes de quitação das contas de luz, água, gás, telefone/internet e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade quanto ao pagamento.

CLÁUSULA QUINTA: A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas,

pagará à outra multa de 02 [dois] aluguéis vigentes, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.
Parágrafo único – O pagamento da multa não exime a locatária de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel.

CLÁUSULA SEXTA: Para as questões oriundas do presente contrato fica eleito desde já o foro da situação do imóvel, Município e Comarca de Lages-SC. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem, além dos honorários do advogado que a parte vencedora constituir em defesa de seus direitos.

CLÁUSULA SÉTIMA: A locatária declara receber o imóvel em perfeito estado, obrigando-se ainda a:

Parágrafo 1º - Manter o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo ao locador, por ocasião do término ou da rescisão da locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referirem a conservação de pintura, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vidraças, box, instalações elétricas, lâmpadas, torneiras, aparelhos sanitários ou quaisquer outros acessórios do imóvel.

Parágrafo 2º - A não fazer qualquer instalação, adaptação, obra, reparo ou benfeitorias no imóvel sem prévio consentimento por escrito do locador, ou de seu representante legal.

Parágrafo 3º - A não ceder, sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, o imóvel locado, nos moldes do artigo 13 da Lei n. 8.245/91. A LOCATÁRIA não poderá ainda usar o imóvel de forma a prejudicar as condições de segurança, a moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

CLÁUSULA OITAVA: A presente locação destina-se exclusivamente para fins residenciais, não sendo permitido o uso para fins diversos do estabelecido nesta cláusula.

CLÁUSULA NONA: No caso de reforma, obra ou qualquer outro tipo de adaptação que venham a ser executadas pela locatária, esta responderá pela segurança do prédio, bem como por eventuais intimações dos Poderes Públicos, arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, por ventura, vier a infringir e, em hipótese alguma, poderá exigir indenização ou retenção por ocasião da entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA: Fazem parte integrante da presente locação os bens, objetos e acessórios constantes no imóvel, tais como chuveiro (marca lorenzetti – modelo advanced eletrônica), armários no banheiro, lâmpadas, tanque de lavar roupas, torneira elétrica (marca hydra), e outros, os quais deverão ser devolvidos juntamente com o imóvel, em perfeito estado de conservação, uso e limpeza, como ora os recebe a locatária, responsabilizando-se, destarte, por sua manutenção e integridade;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Para a entrega das chaves da presente locação, a locatária se obriga a notificar o locador de sua intenção, com **30 [trinta] dias de antecedência** para apuração de eventuais danos e reparos previstos no contrato, assumindo a locatária a obrigação de indenizar o locador das importâncias apuradas, independentemente de procedimento judicial;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Incumbe a locatária, às suas expensas, sem direito de reembolso ou retenção, a conservação geral do imóvel, como também a obrigação de reparar os danos para devolvê-lo, finda ou rescindida a locação, no mais perfeito estado, inclusive no que concerne à higiene, limpeza e pintura interna do imóvel. Caso a locatária não cumpra o disposto nesta cláusula, o locador mandará executar os reparos necessários a reposição do imóvel na situação atual, obrigando-se a locatária a pagar o custo do material e da mão de obra necessários, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondentes ao tempo despendido para os reparos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A infração a qualquer das cláusulas do presente contrato constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isso signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa a quem tem direito.

Parágrafo único – A eventual demora que ocorra até que a parte inocente providencie judicialmente ou não a defesa de seus direitos, jamais poderá ser entendida como concordância com a infração verificada.

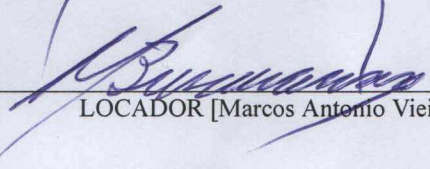
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A presente locação reger-se-á pela Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: As partes contratantes autorizam desde já que em caso de procedimentos judiciais, as citações, intimações e notificações poderão ser realizadas na forma prevista no artigo 58, inciso IV, da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

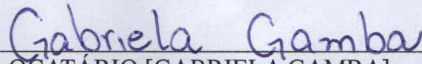
E, por estarem assim de pleno e irrevogável acordo, as partes declaram que tomaram ciência de todas as cláusulas constantes no presente contrato, analisando-as em todos os seus termos, concordando com as mesmas, assinando o presente instrumento elaborado em 02 [duas] vias, o

qual é também assinado por duas testemunhas.

Lages-SC, 01 de maio de 2026.



LOCADOR [Marcos Antonio Vieira]



LOCATÁRIO [GABRIELA GAMBA]

TESTEMUNHA 1

TESTEMUNHA 2