

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente Contrato de Locação, que entre si fazem, de um lado, Marilde Fortes Da Silva, portadora CPF: 035.829.049-03, RG: 3.570.750 SSP-SC, residente e domiciliada à rua Daniel Silvério 557, bairro Cedro, cidade de Camboriú, que neste ato representado por seu procurador, na qualidade de administrador (locador) Ilseu Kunzler, CPF: 831.950.419-87, RG 4.195.886 – SSP-SC, Técnico em Agropecuária e Corretor de imóveis CRECI 47611, residente e domiciliado na rua Daniel Silvério, 557, apto 02, bairro Cedro, cidade de Camboriú – SC, e do outro lado na qualidade de locatários, Sr. Mateus Vitoriano de Souza, Profissão: Açougeiro natural de Macaé - RJ CPF: 204.531.457-01 - SSP - SC, e de Ana Maria Marquezim, estudante universitária, ambos denominados NAMORADOS, natural de Matinhos - Pr. SSP-PR. RG: 15.127.298-3, CPF: 116.073.599-95, com referência residencial (Mãe de Mateus) sito a rua, Osvaldo Minella, 2029 aoto 302 bl C Ed RS Villa dos Cedros, Bairro Cedro, Camboriú - sc, CEP: 88341-780 cidade de Camboriú - SC, tem entre si, justo e contratado mediante as condições e cláusulas seguintes:

DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª - O objeto de locação é o imóvel Apartamento de nº 202, com área de 40 m², piso superior (2º), cujo endereço é na rua Daniel Silvério, 557 Bairro Cedros, na cidade de Camboriú – sc. Sem garagem para veículo.

DO PRAZO

CLÁUSULA 2ª - O prazo de locação é de (12) doze meses, a partir de 07/02/2026 e a encerrar-se em 06/02/2027, prazo esse improrrogável, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, para completa desocupação do referido imóvel, salvo se as partes contratantes em comum acordo, fizerem a renovação por prazo igual.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA 3ª - O aluguel mensal ora livremente convencionado é de 1.895,00 (hum mil e oitocentos e noventa e cinco reais) mensais. O aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGP-M da (Fundação Getúlio Vargas) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), levando em consideração a negociação entre as partes.

Parágrafo único – O aluguel livremente pactuado será reajustado sempre com a menor periodicidade admitida em lei ou ato do poder executivo, seja atual ou futuro, podendo inclusive ocorrer mensalmente, desde que não haja vedação legal.

DO PAGAMENTO E LOCAL

Cláusula 4ª - O aluguel, acessórios da locação, encargos, tributos e seguros de incêndio da unidade, inclusive o complementar desde já ajustado, serão pagos em moeda corrente, sempre antecipadamente entre o 1º (primeiro) e 5º (quinto) dia do mês, antes da entrega das chaves para posterior ocupação, sem prorrogação, no escritório do locador ou seu procurador, podendo também ser através de cobrança bancária, Deixando de pagar os alugueis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o locatário sujeito ao pagamento de

multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito final, atualizado pela variação do IPCA / FGV e na sua falta, pelo índice e forma que corrigir os débitos judiciais, juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês e honorários de 20 % (vinte por cento) sobre o valor do débito, seja a cobrança administrativa, extrajudicial ou judicial.

* **1º** - É facultado ao locatário antecipar os pagamentos dos acessórios a que se referem este contrato e nessa circunstância pertencer-lhe-ão as vantagens pecuniárias decorrentes.

* **2º** - O locatário se obriga no primeiro mês de locação a pagar os dias decorridos entre o início do contrato até o último dia do mês, a fim de que o aluguel passe a ter seu vencimento sempre no último dia de cada mês.

* **3º** - Locador e locatário pactuam, livremente, que por ocasião do pagamento do aluguel, serão isentos de pagamentos as verbas de condomínio e IPTU vincendos, usufruindo o locatário dos eventuais descontos e demais benefícios e incentivos que por ventura forem concedidos.

DA DESTINAÇÃO

Cláusula 5º - Destina-se a locação para residência, não podendo o locatário mudar a sua destinação sem prévio consentimento por escrito do locador, usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

DA TOLERÂNCIA

CLÁUSULA 6º - O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do locador, se os receber, o qual continuará com o direito de rescindir a locação na forma da cláusula 17º.

DOS TRIBUTOS E ACESSÓRIOS

CLÁUSULA 7º - Correrão por conta do locatário, vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água, gás, energia, lixo e esgoto, já o IPTU, seguro de incêndio da unidade, inclusive o complementar, despesas de condomínio de qualquer espécie ou natureza, ordinária ou extraordinária e outros ônus e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, imputados ao condomínio, não especificados no artigo 22, seus incisos, alíneas e parágrafos da lei 8.245/91, o locador isenta momentaneamente de serem pagas pelo locatário, podendo vir a ser cobrados pelo locador posteriormente, essa isenção não se aplica ao custo com a tarifa bancária para cobrança do aluguel e acessórios, considerando a vantagem proporcionada ao locatário para efetuar o pagamento em qualquer agência bancária, ou diretamente ao locador. As despesas extraordinárias enumeradas no artigo 22, X e alíneas, do mesmo diploma legal que são de responsabilidade do locador.

PARÁGRAFO ÚNICO: Obrigatoriamente a titularidade da energia elétrica deverá ser passada para nome do locatário, podendo ser feito, junto a Celesc.

DA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 8º - O locatário se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em

perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os pisos limpos e as instalações em perfeito funcionamento.

DOS REPAROS

CLÁUSULA 9 ª - O locatário fará as suas custas, sem nenhum ônus para o locador, reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes e empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 10ª - Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de qualquer natureza, poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do locador. Se feitas, o locatário não poderá, em caso algum, invocar direito de retenção, nem pleitear indenização, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do locador, comprometendo-se o locatário a tudo repor nas condições primitivas, caso assim exija o locador.

PARÁGRAFO ÚNICO - O locador não indenizará o locatário qualquer benfeitoria necessária por ele realizada, salvo se houver concordância prévia e escrita do locador, quanto ao seu pagamento, as benfeitorias úteis executadas pelo locatário também não serão indenizadas, se for executada benfeitoria de natureza voluptuária, a mesma poderá ser levantada pelo locatário, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 11ª - Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o locador procederá a vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário, ficando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas e janelas, etc..., que estiverem usadas. Obriga-se o locatário entregar o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do locador juntamente com todas as instalações de água, luz e gás em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessário a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, essa substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O imóvel ora locado encontra-se pintado, com as instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado, e o locatário obriga-se a devolver o imóvel no mesmo estado em que está sendo locado, conforme vistoria feito no ato da entrega das chaves.

DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES

CLÁUSULA 12ª - Fica estabelecido que a restituição das chaves ao locador, só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo locador.

P

Makus

Ana

S

DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

CLÁUSULA 13ª - O locatário não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do locador, mediante forma escrita, que passará a integrar o presente contrato.

DO RESPEITO AOS REGULAMENTOS

CLÁUSULA 14ª - Obriga-se o locatário a cumprir e seus prepostos e dependentes as posturas de ordem pública, a Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, os quais são parte integrante deste, em se tratando de edifício, que confessa conhecer e responder por multa ou prejuízo que causar ao locador ou a terceiros.

DAS PROIBIÇÕES

CLÁUSULA 15ª - Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa, toldo ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do locador sendo também, vedado ao locatário o uso de pregos que possam danificar paredes e portas do imóvel, podendo o locador exigir a retirada independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

DO DIREITO DE VISTORIA

CLÁUSULA 16ª - A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se o locador o direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo. Se o locador necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o locatário desde já autoriza a mostra-lo, no horário de 09:00 horas as 12:00 horas, diariamente.

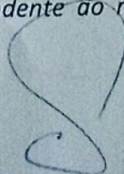
Parágrafo único: Fica estabelecido que o locador, fará ao final de cada mês leitura do hidrômetro que registra consumo de água, o qual fica no interior do apartamento (banheiro), desse modo locatário permitirá ao locador adentrar no apartamento para tal.

DA RESCISÃO E MULTAS

CLÁUSULA 17ª - Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que ao locatário caiba qualquer indenização, a saber:

- a) Desapropriação, incêndio sem culpa do locatário ou prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resultando no impedimento do uso do imóvel ora locado.
- b) Falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da empresa fiadora, se pessoa jurídica, ou morte ou transferência de domicílio do (s) fiador (es) se pessoa física e, se nessas condições um ou outro deixar de ser substituído pelo locatário, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data do acontecimento, por outro que seja aceito pelo locador.
- c) Infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento interno do prédio, alteração da destinação do imóvel ou qualquer infração legal.

* 1ª - No caso de rescisão em consequência do estabelecido nos itens "b" e "c" desta cláusula, ficará o locatário sujeito, além do despejo, à multa igual a 2 (duas) vezes o aluguel mensal e acessórios, tomando-se por base, para este cálculo, o correspondente ao mês

    4

anterior ao da ocorrência da infração, sendo considerada para todos os fins de direito, essa multa como dívida líquida e certa, exigível e cobrável executivamente ao locatário ou de seu (s) fiador (es). Correspondente a esse período de aluguel e acessório.

* 2º - Caso o locatário restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará ao locador, a título de multa compensatória, 01 (hum) mês de aluguel, ao valor de 1.895,00 (hum mil e oitocentos e noventa e cinco reais) sempre observada a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil Brasileiro. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual, o locatário deverá comunicar por escrito ao locador a sua intimação, com 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena de pagar o valor.

* 3º - No caso de o locatário deixar de pagar o aluguel mensal no dia pactuado neste instrumento contratual.

* 4º - A multa e o despejo citado não exoneram, o locatário ou seu (s) fiador (es) de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

DAS OUTRAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 18º - Obriga-se o locatário a entregar em mãos ao locador ou ao seu procurador, de toda intimação das autoridades federais ou estaduais, relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações e/ou notificações/interpelações.

PARÁGRAFO ÚNICO - O locatário se obriga a entregar ao locador ou ao seu procurador, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o seu recebimento, todos os impostos, taxas ou quaisquer documentos relacionados com o imóvel objeto deste contrato, sob pena de assumir a responsabilidade pelos encargos decorrentes da mora, se não houver possibilidade de pagar a tempo tais tributos acima aludidos.

DA SUCESSÃO

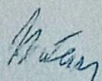
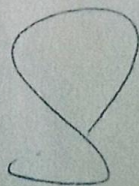
CLÁUSULA 19º - O presente contrato é obrigatório para as partes, inclusive fiador (es), seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

DO FORO

CLÁUSULA 20º - Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios, presentes ou futuros, e elegem o desta cidade como competente para as ações oriundas do presente contrato.

DA GARANTIA

CLÁUSULA 21º - a presente locação é feita exclusivamente para finalidade residencial e será regulada pela lei 8.245/91, e outros dispositivos legais atinentes a matéria. O locatário deixa em depósito (CAUÇÃO) para garantia a importância de R\$ 1.895,00 (hum mil e oitocentos e noventa e cinco reais) Valor esse que ao término do contrato, será feita restituição quando da entrega das chaves, desde que o imóvel esteja nas condições primitivas em que foi locado.



DAS PROCURAÇÕES

CLÁUSULA 22ª - Por este instrumento, Locatário e fiador (es) em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para receber (em) citação e intimação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer (em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

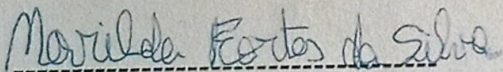
DA CITAÇÃO

CLÁUSULA 23ª - Os contratantes autorizam que qualquer citação ou intimação que tenha por objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento (AR).

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

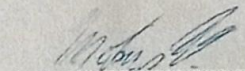
Fica eleito o foro mencionado na cláusula 20 deste contrato para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento. E, por assim estarem, justos e contratados, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, obrigando-se ao respectivo cumprimento por si, seus herdeiros e sucessores tanto do locatário como de seu (s) fiador (es).

Camboriú – SC - 07 de Fevereiro de 2026



LOCADORA

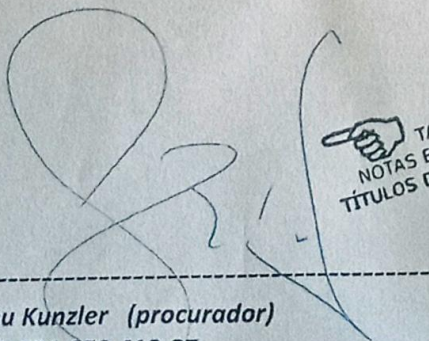
Marilde Fortes Da Silva
CPF: 035..829.049-03
RG: 3.570.750 SSP-SC



LOCATÁRIO

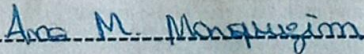
Mateus Vitoriano de Souza
CPF: 204.531.457-01
RG: SSP - Pr.

 TABELIONATO DE
NOTAS E PROTESTOS DE
TÍTULOS DE CAMBORIÚ/SC



Ilseu Kunzler (procurador)
CPF: 831.950.419-87
CRECI : 47611

 TABELIONATO DE
NOTAS E PROTESTOS DE
TÍTULOS DE CAMBORIÚ/SC



Ana Maria Marquezim
CPF: 116.073.599-95
RG: 15.127.298-3

TABELIONATO DE NOTAS E
PROTESTOS DE TÍTULOS DE
CAMBORIÚ/SC
RECONHECIMENTO
NO VERSO →

DAS PRODUÇÕES

DA CITAÇÃO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Camboriú - SC - 07 de fevereiro de 2026



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CAMBORIÚ-SC
SIMONE VIEGAS DA CUNHA CESAR - Tabelião Titular

Rua Anastácio José Pereira, 87, Centro,
Camboriú-SC - CEP 89340-238, Fone: (47) 3364-4284
e (47) 3312-7171 - www.tabelionatoesc.com.br
Módulo de autenticidade, em 24.12.15



RECONHECIMENTO Nº 1269867 - Reconheço(a)
assinatura(s) por AUTENTICIDADE de: (1) ILSE
KUNZLER, (2) MATEUS VITORIANO DE SOUZA
Camboriú, 10 de fevereiro de 2026 - Em test. da
verdade **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

LETICIA DOS SANTOS Escrevente

Emolumentos: R\$ 13,16; FRJ: R\$ 2,98; ISS R\$ 0,66 -- Total: R\$ 16,80 (FUPESC:
24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%;
Resarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,56%)
Art. 1.270 O reconhecimento de firma não confere legalidade ao documento
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal HPY78163-APO9
HPY78164-7ZDV

RECONHECIMENTO Nº 1269867