CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: LAÉRCIO SCHOLZE, brasileiro, analista contábil, solteiro, Carteira de Identidade nº 4.080.119 SSP-SC, C.P.F. nº 047.300.329-50, residente e domiciliado na Rua Afonso Mallon, n.º 111, bairro Rio Negro, cidade São Bento do Sul, Cep. 89.287-030, no Estado Santa Catarina;

LOCATÁRIO: NICOLAS JUAN ALVARENGA, brasileiro, estudante, solteiro, Carteira de Identidade e C.P.F. nº 074.629.459-08 SSP-SC, capaz, residente e domiciliado na Rua Afonso Mallon, n.º 111, bairro Rio Negro, cidade São Bento do Sul, Cep. 89.287-030, no Estado Santa Catarina;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial sem garantia locatícia, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, composto por uma casa de madeira, situado na Rua Afonso Mallon, n.º 111, bairro Rio Negro, cidade São Bento do Sul, Cep. 89.287-030, no Estado Santa Catarina; livre de ônus ou quaisquer dívidas.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue em condições habitáveis, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nestas mesmas condições, além de, no ato da entrega das chaves, com todas as despesas pagas.

Parágrafo único. Conforme vistoria na entrega das chaves, o imóvel possui completa instalação elétrica (lâmpadas, bocais, tomadas, chuveiro; etc), hidráulica (torneiras) e outros acessórios (cortinas e suporte de cortinas), devendo o LOCATÁRIO devolver nas mesmas condições

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. É proibido qualquer tipo de construção no imóvel, bem como alterar sua estrutura alterando/construindo paredes ou modificando posições das portas. As benfeitorias deveram de imediato, ser submetida a autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta a óleo, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo a deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, também será imprescindível entregar o imóvel limpo assim como recebeu.

Parágrafo primeiro. Ao deixar o imóvel, fica estabelecida a taxa de R$ 400,00 para pintura da casa a qual será paga pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** no ato da entrega do imóvel.

DE ANIMAIS E OUTROS MATERIAIS.

Cláusula 6ª. Fica desde já ciente o LOCATÁRIO das proibições a seguir:

Parágrafo primeiro. Não será permitido animais de estimação, como cães, gatos, aves, répteis ou qualquer outro tipo de animal, salvo exceções e casos específicos autorizadas pelo LOCADOR.

Parágrafo Segundo. Não será permitida estocagem ou guarda de outros materiais a que não se destinem ao uso doméstico ou residencial, assim como matérias primas, combustíveis ou explosivos de qualquer natureza, salvo exceções e casos específicos autorizadas pelo LOCADOR.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando-se algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 15 (quinze) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 8ª. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de **R$ 1.000,00** (um mil reais) por mês, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR. Devendo fazê-lo até o sexto (06) dia do mês vincendo ou dia útil seguinte, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 13ª.

Parágrafo primeiro. O vencimento do aluguel será dia 06 e compreendera o período do dia 06 atual ate o dia 05 do mês seguinte.

Cláusula 9ª. Fica obrigado o LOCADOR a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros caso tenha. Poderá o LOCATARIO efetuar o pagamento do aluguel por transferência bancaria, PIX ou depósito em conta corrente fornecida pelo LOCADOR, neste caso fica desobrigado o LOCADOR de emitir recibo, visto que o próprio recibo da transferência configura comprovante de pagamento, o qual deverá ser apresentado ao LOCADOR para devido conhecimento do mesmo.

Parágrafo único. Não será aceito cheque(s) para pagamento do valor do aluguel.

Cláusula 10ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente quanto fechar o período de 12 meses e o reajuste contará a partir do décimo terceiro pagamento de aluguel. O valor do reajuste será de 10% do valor do aluguel citado na clausula 8ª, que poderá ser acumulativo no caso de renovação automática que será citada na clausula 16ª.

Cláusula 11ª. Faculta ao LOCADOR, cobrar do LOCATÁRIO, o(s) aluguel(éis), e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 12ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, internet, e taxa de Lixo ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO.

Parágrafo único. Despesas com Imposto IPTU anual ficarão sob responsabilidade do LOCADOR.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 13ª. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 8ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 5%(cinco por cento) ao mês, mais correção monetária.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 14ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do LOCATÁRIO; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

c) Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato.

Parágrafo primeiro. Poderá o LOCATÁRIO deixar o imóvel a qualquer momento não ocasionado nenhum tipo de multa pela rescisão de contrato desde que esteja em dia com os pagamentos como previsto anteriormente, compostas pelo valor do aluguel e das despesas com água, luz, gás, telefone e internet, as quais deveram ser pagas em dia e todas quitadas para a entrega do imóvel.

Parágrafo segundo. Poderá o LOCADOR solicitar a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO sob qualquer justificativa, dando-lhe o prazo de 30 dias.

Parágrafo terceiro. O LOCATÁRIO deverá comunicar o LOCADOR sobre a entrega do imóvel alugado para fins de rescisão do contrato com o prazo de 30 dias de antecedência.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 15ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 6 meses, a iniciar-se no dia 06, do mês janeiro no ano de 2026 e findar-se no dia 05, do mês de julho no ano de 2026, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 16ª. Poderá ser prorrogado ou renovado automaticamente o prazo deste contrato pelo prazo de mais 18 meses a partir da data de termino citado na clausula 15ª, desde que haja o consentimento do LOCATÁRIO e do LOCADOR respeitando todas as regras citadas anteriormente e o reajuste citado no sob suas novas regras, valores ou outras situações especificas.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 17ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 18ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no ato de entrega das chaves.

DO FORO

Cláusula 30ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de São Bento do Sul, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor.

São Bento do Sul, 06 de Janeiro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
LAERCIO SCHOLZE
Data: 06/01/2026 20:52:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

LOCADOR: LAÉRCIO SCHOLZE C.P.F. nº 047.300.329-50

gov.br
Documento assinado digitalmente
NICOLAS JUAN ALVARENGA
Data: 06/01/2026 20:26:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

LOCATÁRIO: NICOLAS JUAN ALVARENGA C.P.F. nº 074.629.459-08