



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL **RESIDENCIAL**

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES **LOCADOR**: Razão Social **COELHO & SCHMITZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, registrada no CNPJ 54.691.119/0001-87 – Endereço de correspondência: Rua Graciliano Ramos, nº 95 – Ponte do Imaruim – Palhoça – Santa Catarina
CEP 88130-660 - FONE (48) 99968-1212, E-mail: COELHOESCHMITZ@GMAIL.COM

LOCATÁRIO: CAROLINE BONELI DA SILVA, C.P.F. nº 095.837.909-23, RG 5.486-993, residente na Rua Joaquim Souza Lobo, nº 210 – Apartamento Nº 06 - Ponte do Imaruim, Palhoça/SC - CEP: 88.130-410. CONTATO: (48) 99137-9966

As partes acima nomeadas acordam o presente Contrato de Locação Residencial, de acordo com as cláusulas a seguir:

Cláusula 1ª - DO OBJETO DO CONTRATO

O OBJETO deste contrato é o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na **Rua Joaquim Souza Lobo, nº 210 – Apartamento Nº 06 - Ponte do Imaruim, Palhoça/SC, CEP: 88.130-410**, com as características a seguir: **KITNET COM 1 (UM) QUARTO, 1 (UM) BANHEIRO e COZINHA CONJUGADA COM SALA E AREA DE SERVIÇO.** (NÃO DISPONIBILIZA DE VAGA DE GARAGEM). KITNET PARA 1 (UM) ou 2 (DOIS) MORADORES. **NÃO É PERMITIDO PET NO LOCAL.**

Imóvel isento de encargos ou quaisquer pendências financeiras.

Parágrafo único. O atual documento é complementado pelo **laudo de vistoria** que descreve meteticulosamente o imóvel e sua condição de preservação, no instante de entrega ao **LOCATÁRIO**. **Ao finalizar a locação, será refeito uma vistoria e, as CHAVES do imóvel deveram ser entregues em mãos ao LOCADOR ou pessoa nomeada para o recebimento.**

Cláusula 2ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A duração da locação deste imóvel é de **12 meses**, iniciando-se em **17/02/2025** a **17/02/2026**.

Cláusula 3ª - DA FINALIDADE DO IMÓVEL

O objetivo desta LOCAÇÃO é estritamente para a utilização do imóvel para **fins de moradia**, sendo vedado ao **LOCATÁRIO** sublocá-lo ou utilizá-lo de maneira diferente do estabelecido, a menos que haja consentimento explícito do **LOCADOR**.

Cláusula 4ª - SOBRE O VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E IMPOSTOS

O **LOCATÁRIO** se compromete a pagar o aluguel mensal no valor de **R\$ 1.000,00 (HUM MIL REAIS)**, que deverá ser realizado até o dia **20 (VINTE)** de cada mês subsequente ao vencido. § 1º. Conceder desconto de **R\$ 100,00 (CEM REAIS)** sobre o valor do aluguel mensal, caso pagamento seja efetuado **até o dia do vencimento**. Desconto concedido será de **R\$ 100,00 (CEM REAIS)**, ficando o valor do pagamento mensal do aluguel **R\$ 900,00 (NOVECIENTOS REAIS)**.

§ 2º. Este pagamento será efetuado em **dinheiro (espécie)**, **transferência bancaria** (BANCO BRADESCO -237 - AGÊNCIA 1348 – CONTA CORRENTE 40.000-9) ou **PIX (CNPJ 54691119000187)** diretamente ao **LOCADOR (COELHO & SCHMITZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA)** ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

COELHO & SCHMITZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ 54.691.119/0001-87
FONE (48) 99968-1212 (WhatsApp) COELHOESCHMITZ@GMAIL.COM

§ 3º. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, com base nos índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M, e não sofrerá deflação, ou seja, para a hipótese de deflação, o valor permanecerá inalterado e não poderá ser diminuído. Caso haja alguma alteração no contexto governamental, todos os valores agregados ao aluguel, inclusive o próprio aluguel, serão revisados pelas partes.

§ 4º. O **LOCATÁRIO**, não realizando o pagamento do aluguel até a data estipulada, **NÃO será concedido o desconto citado no §1** e fica obrigado a pagar uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel acordado neste contrato, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, conforme variação do IGP-M.

§ 5º. Todas as despesas como luz, gás, telefone, internet, condomínio e tributos, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

§ 6º. O **LOCATÁRIO** que **estiver em dia** com o aluguel, ficara **isento** de todos os impostos associados ao imóvel locado, incluindo o IPTU.

§ 7º. O **LOCATÁRIO** será responsabilizado por quaisquer multas decorrentes de desobediência às regras do condomínio ou às normas de convivência e vizinhança em vigor na jurisdição do imóvel.

Cláusula 5ª – DA GARANTIA

O **LOCATÁRIO** NÃO FARÁ DEPOSITO CAUÇÃO.

Cláusula 6ª - DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a:

I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em condições adequadas ao propósito estabelecido, garantindo seu uso pacífico e mantendo sua forma e destino durante o período de locação;

II - Assumir responsabilidade pelos vícios ou defeitos preexistentes à locação e fornecer ao LOCATÁRIO recibo detalhado das quantias pagas;

III - Arcar com taxas de administração imobiliária e intermediações, apresentando, quando solicitado, comprovantes de parcelas requeridas ao LOCATÁRIO;

IV - O LOCADOR deve prover ao LOCATÁRIO, quando requerido por este, um relatório detalhado acerca das condições físicas nas quais o imóvel se encontra no momento da entrega, com indicações explícitas de quaisquer irregularidades ou defeitos preexistentes.

Cláusula 7ª - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a: I - Efetuar o pagamento do aluguel e encargos no prazo acordado e utilizar o imóvel conforme seu propósito estipulado ou presumido, zelando por sua integridade como se fosse proprietário e comprometendo-se a restituí-lo conforme o laudo de vistoria inicial, descontando-se apenas as deteriorações decorrentes de uso comum;

II - Comunicar prontamente o LOCADOR sobre danos ou defeitos cujo reparo seja de responsabilidade deste, assim como possíveis interferências de terceiros, além de assumir e corrigir quaisquer danos que tenham sido causados por sua ação ou daqueles sob sua responsabilidade;

III - Abster-se de realizar modificações no imóvel sem a devida autorização escrita do LOCADOR e apresentar ao mesmo todos os documentos relacionados a tributos, encargos condominiais e intimações de autoridades, mesmo que direcionados ao LOCATÁRIO;

IV – **Respeitar os horários de silêncios:** Estabelece que o ruído em áreas predominantemente residenciais não ultrapasse os limites de 55 decibéis (dB) no período diurno, entre 7h e 20h, e 50 dB no período noturno, das 20h às 7h do dia seguinte. Se este dia for domingo ou feriado, o término não deve ser antes das 9h. **Reformas e mudanças (levar e trazer)** deveram ser feitas de segunda-feira a sexta-feira (08h às 18h) e sábados (08h às 14h).

V - **Conceder acesso ao LOCADOR para vistorias,** previamente acordadas, e permitir visitas por terceiros em situações de intenção de venda ou transferência de direitos sobre o imóvel.

Cláusula 8ª - MELHORIAS E CONSTRUÇÕES

As benfeitorias necessárias serão passíveis de indenização, contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 1º. As benfeitorias úteis, contudo, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. Contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 2º. As benfeitorias voluptuárias não serão passíveis de indenização. Ao término da locação, o LOCATÁRIO poderá removê-las, contanto que essa remoção não prejudique a estrutura e a essência do imóvel.

Cláusula 9ª - ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em situações de venda, compromisso de venda, transferência ou promessa de transferência de direitos ou pagamento em bens, o LOCATÁRIO possui prioridade para comprar o imóvel alugado nas mesmas condições oferecidas a terceiros. O LOCADOR deve informá-lo sobre a transação por meio de notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outro método que garanta sua clara compreensão.

§ 1º. A notificação deve incluir detalhes sobre as condições da transação, especificamente o valor, a modalidade de pagamento, a presença de encargos reais e o local e horário em que a documentação relevante pode ser consultada.

§ 2º. Depois de ser notificado, o LOCATÁRIO disporá de 30 (trinta) dias para expressar claramente sua concordância com a proposta.

§ 3º. O direito de preferência não se aplica em situações de alienação do imóvel decorrentes de: decisão judicial; execução de garantias de qualquer natureza, incluindo leilões extrajudiciais; permuta; doação; conversão em capital social; cisão empresarial; fusão; incorporação ou estabelecimento de propriedade fiduciária.

§ 4º. A prioridade do condômino prevalecerá sobre a preferência do LOCATÁRIO.

Cláusula 10ª - MULTA POR INFRAÇÃO

As partes acordam o pagamento da multa no valor de R\$ 900,00, a ser aplicada à parte que infringir qualquer uma das cláusulas contidas neste contrato, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11ª.

§ 1º. **DESCRIÇÃO DOS MÓVEIS, UTENSÍLIOS E EQUIPAMENTOS:** **PINTURA** EM TODOS OS AMBIENTES, QUARTO, COZINHA E AREA DE SERVIÇO, TODOS OS COMODOS, VALOR DE R\$ 500,00. Todos os itens e seus valores foram conferidos e confirmados no local pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 11ª - DA RESCISÃO

Se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato antecipadamente, ele deverá pagar ao LOCADOR uma multa no valor de **R\$ 1000,00**. Além disso, o LOCATÁRIO pode ser responsabilizado por eventuais perdas e danos.

§ 1º. O LOCATÁRIO está isento do pagamento da multa de rescisão antecipada ou indenização se a entrega do imóvel for devido à transferência, a mando do empregador, seja este privado ou público, para outra localidade distinta daquela onde o contrato foi inicialmente estabelecido, desde que o LOCADOR seja notificado com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º. Na eventualidade de uma prorrogação do contrato por tempo indeterminado, o LOCATÁRIO tem o direito de rescindir o contrato, desde que o LOCADOR seja notificado com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 3º. O LOCADOR somente pode rescindir o contrato nas situações especificamente descritas pela lei, sob risco de serem aplicadas as penalidades contratuais e legais pertinentes.

§ 4º. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ou na ocorrência de um sinistro que torne o imóvel inabitável, este contrato será considerado automaticamente rescindido, independentemente de qualquer compensação entre as partes.

§ 5º. Se o LOCADOR falecer, os direitos e deveres da locação serão transferidos para seus herdeiros ou sucessores.

§ 6º. Se o LOCATÁRIO vier a falecer, os direitos e obrigações do contrato serão transferidos, em ordem, para: o cônjuge ou companheiro sobrevivente, herdeiros legais ou pessoas que dependiam economicamente dele e que moravam no imóvel locado.

Cláusula 12ª - DO FORO

O contrato atual entra em vigência entre as partes a partir do momento de sua assinatura, elegendo o foro da cidade onde está localizado o imóvel, para resolver quaisquer incertezas provenientes de sua execução e cumprimento; em concordância, justos e acordados, firmam este instrumento, em 2 (duas) cópias idênticas, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Local e data de assinatura: PALHOÇA, 17 de FEVEREIRO de 2025

LOCADOR: _____

COELHO & SCHMITZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - 54.691.119/0001-87

Assinado digitalmente na ZapSign por

Caroline Boneli da Silva

Data: 17/03/2025 19:53:22.786 (UTC-0300)

LOCATÁRIO: _____

Caroline Boneli Da Silva

CAROLINE BONELI DA SILVA, C.P.F. nº 095.837.909-23

1º TESTEMUNHA:

Nome: _____ CPF: _____

COELHO & SCHMITZ ADMINISTRADORA DE BENS LTDA CNPJ 54.691.119/0001-87
FONE (48) 99968-1212 (WhatsApp) COELHOESCHMITZ@GMAIL.COM

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 17 Março 2025, 19:53:23

Status: Assinado

Documento: Apartamento 06 - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - Oficial 2025 (2).Pdf

Número: 4d2ab8df-6b6e-4b6e-8051-a33619d3b264

Data da criação: 17 Março 2025, 19:47:35

Hash do documento original (SHA256): b1eb35fb27b3e57808b6d9b765aabec3772141ab12397b7ac9df8d292f181591



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<div>Assinado  via ZapSign by Truora</div> <div>CAROLINE BONELI DA SILVA Data e hora da assinatura: 17 Março 2025, 19:53:22 Token: c4e0a7e0-19eb-4361-a795-76b86caa3154</div>		Assinatura <i>Caroline Boneli Da Silva</i> Caroline Boneli da Silva
Pontos de autenticação: Telefone: + 5548991379966 E-mail: caroline_bonelli@outlook.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -27.631220, -48.650139 IP: 189.110.112.122 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/122.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 4d2ab8df-6b6e-4b6e-8051-a33619d3b264, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 4d2ab8df-6b6e-4b6e-8051-a33619d3b264. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.