

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

LOCADOR(A): DENISE ALVES MOLON, brasileira, divorciada, supervisora de suporte, portadora do CPF sob o nº **062.623.189-25** e portadora da Cédula de Identidade sob o nº **5405351 SSP/SC** e domiciliado na cidade de Joinville/SC.

LOCATÁRIO: DERICK ANDRES DA SILVA OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, Prog. Junior I, inscrito(a) no CPF sob o nº 118.473.386-40, inscrito(a) da Cédula de Identidade nº **21.820.819 SSP/MG** e **GABRIELI LISAK**, brasileiro, solteiro, Estagiária de sistemas, inscrito(a) no CPF sob o nº 109.981.299-25, inscrito(a) da Cédula de Identidade nº **7124211 SSP/SC**.

OBJETO DA LOCAÇÃO RESIDENCIAL: Apartamento, situado(a) à Rua Pedro Álvaro Schmoeller, 95 apto 102 Bairro: Costa e Silva - Joinville/SC. CEP: 89.220-870.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Apartamento med. 50m², edificado com 02 dormitórios, sendo um com roupeiro planejado, 01 sala com rack, 01 cozinha com moveis planejados com fogão cooktop e torneira elétrica, 01 mesa e 04 cadeiras, 01 banheiro social com chuveiro elétrico, 01 Lavanderia com tanque, sacada com churrasqueira e grelha e garagem para 01 carro de passeio, condomínio fechado, Portão elétrico, rua pavimentada.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Residencial.

Pelo presente Instrumento Particular, os contratantes acima qualificados, têm entre si certa e ajustada, a locação objeto do presente contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

DO PRAZO

O prazo de locação é de **30 (Trinta) meses** com início em **01 de Junho de 2026** e término em de **01 de Dezembro de 2028** independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalva a hipótese de prorrogação da locação, o que será automático, se houver silêncio de ambas as partes, locador (a), locatário (a) e fiador (a), respeitando-se os reajustes anuais estipulados neste contrato.

Parágrafo Primeiro – Em caso de desistência ou abandono anterior aos **06 (seis) meses**, ou ainda por qualquer infração cometida, o **LOCATÁRIO** pagará multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, respeitando-se a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil vigente. **Após este período de seis meses, a parte interessada em rescindir o contrato, deverá comunicar a outra parte, por escrito, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, ficando assim dispensado da multa de rescisão.**

DO ALUGUEL:

O aluguel mensal pela locação do imóvel descrito é de **R\$ 1.200,00 (Um Mil e Duzentos Reais)** a ser pago pontualmente pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** através de pix para a chave pix: **4e792ba6-2939-4a33-91fa-b80cd1d522ad**, e ficando desde já acordados que em hipótese alguma serão liberados os juros de mora 1% (hum por cento) ao mês e a multa de 5% (cinco por cento) sobre os valores em atraso. Devendo fazê-lo até o dia **10 (Dez)** de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de incorrer multa, correções e despesas.

DO REAJUSTE

O aluguel, livremente pactuado, será reajustado anualmente, aplicando-se o percentual de variação do **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado)**, ocorrida no período, operando-se o reajuste não só durante o prazo contratual, mas também após seu término, se por qualquer razão for mantida a locação, até a efetiva devolução do imóvel a(o) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: Se, porventura, o **IGP-M/FGV** for suprimido, por qualquer motivo, será adotado como indexador substituto de reajustamento do aluguel, o índice de preço, IPC/FGV (Índice de Preços ao Consumidor), ou, outro índice oficial, previsto em lei, que venha a substituí-los.

DOS ENCARGOS

O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, ainda, pelo pagamento de todas as taxas que recaem ou venham a recair sobre o imóvel, tais como: **Luz, água, esgoto, Condomínio** e sempre que solicitado, obriga-se a exibir a comprovação destes pagamentos, ciente de que não o fazendo ter-se-á como justa a recusa da administradora no recebimento do aluguel, ficando o **LOCATÁRIO** sujeito ao pagamento da multa por atraso e a responder competente ação de despejo e inscrição de seu nome no **SPC (SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO)**.

Parágrafo Primeiro – O não pagamento nas épocas devidas ou a retenção de qualquer guia ou conta referida nesta cláusula, sujeitará o(a) **LOCATÁRIO(A)**, a qualquer tempo, ao pagamento de multas, juros e correção monetária que incidirem sobre os encargos, cobrados pelo Estado, pelo Condomínio, se houver, ou por outro qualquer órgão competente encarregado da cobrança.

Parágrafo Segundo – **O(A) LOCATÁRIO(A)** autoriza expressamente que a **conta de luz** relativa ao consumo, referente a este imóvel, objeto deste contrato, **seja transferido para o seu nome**, a partir desta data, devendo tais contas ditas supra constarem seu nome como titular junto a CELESC, Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A, outorga poderes ao procurador do **LOCADOR(A)**, a mudar para o nome do **LOCATÁRIO(A)** a responsabilidade das contas de luz, água e gás, se houver, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo Terceiro – É vedado ao **LOCATÁRIO** autorizar ou solicitar qualquer tipo de débito em seu nome ou de terceiros nas contas de água ou luz do referido imóvel, sendo que, se assim proceder caracterizará infração contratual, passível de rescisão contratual por justa causa, pagamento da multa e demais encargos previstos neste contrato.

Parágrafo Quatro – É recomendada ao **LOCATÁRIO (A)** a troca do miolo das fechaduras externas do imóvel em questão, ficando por sua responsabilidade, conta e ônus.

Parágrafo Quinto – Em se tratando de locação de apartamento, ou sala comercial pertencente a condomínio, o boleto para pagamento de aluguel só será emitido mediante a comprovação de pagamento da taxa de condomínio do mês anterior. Esta comprovação poderá ser feita através de documento digitalizado, via e-mail ou diretamente no escritório da Locadora.

Parágrafo Sexto – Em havendo a cobrança taxa de investimento no condomínio, o **LOCATÁRIO**, comprovado o pagamento, deverá apresentar à administradora o respectivo comprovante em 48 horas.

Parágrafo Sétimo – Todas as correspondências, notificações e citações serão enviadas ao último endereço fornecido pelo **LOCATÁRIO**, presumindo-se válido o envio, mesmo que não recebido, se alguma das partes não informou a locadora de eventual mudança de endereço, telefone ou e-mail.

Parágrafo Oitavo – A obrigação de atualizar sempre que necessário os dados destacados no parágrafo anterior, é do **LOCATÁRIO(A)**, e não sendo cumprido tal orientação, poderá o **LOCADOR** por seu Administrador rescindir o contrato por culpa única e exclusiva do **LOCATÁRIO(A)** recaindo sobre este, multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, respeitando-se a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil vigente, acrescidos de juros e correção monetária.

DAS OBRIGAÇÕES

É expressamente proibido sublocar ou emprestar este imóvel, no todo ou em parte, ou ainda ceder ou transferir este contrato, sem o consentimento expresso e escrito do **LOCADOR**. Em caso de falecimento do **LOCATÁRIO** o contrato transfere-se ao cônjuge ou espólio que à época do óbito esteja coabitando no imóvel.

Parágrafo primeiro – Quando da rescisão do contrato, e desocupação efetiva do imóvel, o **LOCATÁRIO** deve agendar com a Locadora, a vistoria final, a qual deverá ter o seu acompanhamento e facultado o de seu(s) **FIADOR (ES)**.

Parágrafo segundo – Em se tratando de apartamento, integra o presente contrato o **REGULAMENTO INTERNO DO EDÍFICIO**, que deverá ser completamente observado pelo **LOCATÁRIO**, caracterizando infração contratual, passível de rescisão, o seu descumprimento.

Parágrafo Terceiro – Fica expressamente proibido, qualquer tipo de jogo nas dependências sociais do edifício ou residência, ou mesmo nas garagens, e a lavagem de carros ou outros objetos, incorrendo, se infringir esta cláusula, numa multa de ½ (meio) aluguel em vigor (apartamento).

Parágrafo quarto – Obriga-se o **LOCATÁRIO**, sob as mesmas penas, e independente do que prevê o regulamento, a respeitar e se fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio, observar os direitos de vizinhança, evitar a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, respondendo pelas multas eventualmente aplicadas por qualquer infração.

Parágrafo quinto – Fica ajustado entre as partes contratantes que o **LOCATÁRIO** se compromete a informar por escrito a administradora qualquer ocorrência de vazamentos, infiltração, etc., que possa danificar a propriedade locada ou vizinhas, sob pena de ficar caracterizada infração contratual, e ainda, responder diretamente pelos prejuízos acarretados nos imóveis e perante terceiros, civil e criminalmente.

Parágrafo sexto – **O(A) LOCATÁRIO(A)** obriga-se a pagar todas e quaisquer multas aplicadas pelas autoridades competentes por infração de leis, portarias, regulamentos, posturas estaduais, municipais ou de saúde pública que venha a praticar por si, seus familiares, visitas ou empregados, bem como a dar conhecimento ao **LOCADOR(A) ou seu procurador** das intimações, avisos ou notificações que receber, o que fará dentro de prazo que permita seu cumprimento ou defesa, mediante a entrega do documento que tiver recebido, sob pena de cometimento de infração contratual de natureza grave, ficando responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

DO DESTINO

O imóvel locado destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** mudar a sua destinação, sem o consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(A) ou sua procuradora**, sendo a não observância desta cláusula motivo de rescisão contratual, com o consequente despejo.

DA TOLERÂNCIA

Se na vigência da locação, o (a) **LOCADOR(A)** admitir qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, ou seja, recebimento de aluguéis, descontos, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo à novação constante do Código Civil, permanecendo, já todo tempo, em vigor todas as cláusulas do presente contrato.

DA MORA

O atraso no pagamento dos aluguéis e encargos facultara a multa de 10% (Dez por cento) sobre o saldo devedor em atraso a título de multa moratória. Se remetido à cobrança, o LOCATÁRIO pagará ainda os honorários advocatícios, de 30%(TRINTA) (se extra/judicial/arbitral) sobre o valor do débito, mais custas processuais, caso haja resistência do locatário ficara de responsabilidade do proprietário.

DA MULTA PENAL

A falta de pagamento no prazo fixado no contrato, assim como do aluguel e demais encargos, ou o descumprimento pelo(a) LOCATÁRIO(A) de quaisquer obrigações por ele assumidas neste Contrato, importarão em qualquer caso, na rescisão da presente locação de pleno direito, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando desde logo, sujeito a imediato despejo, e ainda à multa moratória de importância igual a três meses de aluguel, de acordo com o vigente à época, cobrável como dívida líquida e certa, por ação executiva, correndo por conta do(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas e honorários advocatícios, desde já fixados em 30% (trinta por cento) sobre o valor do débito.

DA CONSERVAÇÃO

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a mais perfeita conservação e asseio do imóvel ora locado e dos aparelhos que o guarnecem, trazendo-o sempre em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, com as instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer defeito, estrago, ou má conservação, a fim de restituí-lo quando finda ou rescindida a presente locação, tal como, ora o recebe, ou seja, pintado, limpo, conservado, juntamente com todas as instalações de água, luz, bem como, luminárias, fechaduras, vidros, em perfeito estado de funcionamento, e tudo o mais que se encontrar no imóvel locado. O Termo de Vistoria inicial, assinado pelo(a) **LOCADOR(A), LOCATÁRIO(A)**, passa a fazer parte integrante deste contrato, observando-se as condições reais do imóvel.

Parágrafo primeiro – O **LOCADOR** não se responsabiliza por eventuais prejuízos que o **LOCATÁRIO** sofra em decorrência de incêndio, tempestade, inundação, assalto, raio ou qualquer outro tipo de caso fortuito ou força maior, ciente o **LOCATÁRIO** de que não pode depositar materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou qualquer outro que ponha em risco a segurança e integridade do imóvel.

DAS BENFEITORIAS

Todas e quaisquer benfeitorias só poderão ser executadas com autorização expressa por escrito do(a) **LOCADOR(A)** e, uma vez realizadas, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao imóvel, não tendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** o direito de retenção pelas mesmas, obrigando-se, entretanto, a removê-las, quando finda a locação.

DA INSPEÇÃO

O (A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a permitir o(a) **LOCADOR(A)**, por si, seus prepostos ou procuradores, a ingressar no imóvel objeto da locação, em dia e hora previamente acordados, para verificar o cumprimento deste contrato.

DA ALIENAÇÃO

Caso o imóvel locado seja colocado à venda, o **LOCADOR** se obriga a comunicar o **LOCATÁRIO** com 60 dias de antecedência para que possa se manifestar sobre seu interesse em adquiri-lo, e este declare concordar com a visita de terceiros interessados na aquisição, a partir do recebimento da comunicação, mediante prévia combinação de dia e horário.

Parágrafo primeiro – Em havendo interesse do **LOCATÁRIO** na aquisição do imóvel, deverá tratar o assunto diretamente com o **LOCADOR**.

DAS INFRAÇÕES FISCAIS

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a pagar todas e quaisquer multas aplicadas pelas autoridades competentes por infração de leis, portarias, regulamentos, posturas estaduais, municipais ou de saúde pública que venha a praticar por si, seus familiares, visitas ou empregados, bem como a dar conhecimento ao **LOCADOR(A)** ou seu procurador das intimações, avisos ou notificações que receber, o que fará dentro de prazo que permita seu cumprimento ou defesa, mediante a entrega do documento que tiver recebido, sob pena de cometimento de infração contratual de natureza grave, ficando responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

DA RESCISÃO

Se no curso da locação, sobrevier uma das prerrogativas abaixo mencionadas, fica rescindida, de pleno direito, a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem em qualquer direito de indenização ao **LOCATÁRIO(A)**, ou retenção do imóvel a saber:

- a) Desapropriação total ou parcial do imóvel;
- b) Incêndio ou acidente que importe em obras no imóvel;
- c) Falência ou insolvência do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

DA GARANTIA:

O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de do uso normal do imóvel.

DA ENTREGA

Parágrafo Primeiro – Constatadas irregularidades a serem sanadas o **LOCATÁRIO** será comunicado para providenciá-las no prazo mínimo possível. Se assim não proceder, ficará o **LOCADOR**, a seu critério, autorizado a executá-las, cobrando-as posteriormente do **LOCATÁRIO**, e até a solução final dos problemas, correrão os aluguéis e todos os demais encargos por conta do **LOCATÁRIO**.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Lei 8.245/91- art. 4º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento de contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único – O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, esse notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência. O **LOCATÁRIO(A)** que deixar móveis usados no imóvel na desocupação terá que pagar uma multa de meio aluguel, por toda via a imobiliária contratará um profissional para a retirada destes entulhos.

DAS CITAÇÕES

O Contrato ora celebrado, no que couber, regula-se pela Lei 8.245/91, e, quando de procedimento arbitral ou judicial, poder-se-á fazer a citação, intimação ou notificação do **LOCATÁRIO** mediante correspondência com aviso de recebimento, via correio ou mensageiro (que poderá ser recebida por qualquer pessoa que se encontrar no endereço do imóvel locado, ou outro informado pelo **LOCATÁRIO**, e-mail, WhatsApp, ou ainda, em sendo necessário, pelas demais formas previstas pelo Código de Processo Civil – CPC).

DECLARO TER LIDO ATENTAMENTE TODOS OS TERMOS DO PRESENTE CONTRATO, BEM COMO TER SIDO ESCLARECIDO SOBRE VALOR, FORMA DE PAGAMENTO, MULTA E ENCARGOS NO CASO DE INADIMPLEMENTO.

Joinville, 20 de Maio de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **DENISE ALVES MOLON**
Data: 26/05/2026 10:45:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locadora:
Denise Alves Molon
CPF: 062.623.189-25

Documento assinado digitalmente
 **DERICK ANDRES DA SILVA OLIVEIRA**
Data: 22/05/2026 14:01:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário:
Derick Andres da Silva Oliveira
CPF: 118.473.386-40

Documento assinado digitalmente
 **GABRIELI LISAK**
Data: 22/05/2026 13:15:48-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locatário:
Gabrieli Lisak
CPF: 109.981.299-25

1ª Testemunha:

CPF:

2ª Testemunha:

CPF: