

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: Sra. Roseli Bender Moreira, brasileira, aposentada, casada, C.P.F. nº: 035.902.929-97, residente e domiciliado na rua Avenida Iguaçu, 2713, bairro Centro, cidade de Curitiba, Cep.80240-031 no Estado de Paraná, representado por Diogo Duarte Honorato, brasileiro, Casado, corretor de imóvel, Carteira de Identidade nº 52593352 SESP PR, C.P.F. nº 034.323.599-42, CRECI: 41793f, capaz, com seu endereço administrativo na rua 51, nº 46, bairro centro, cidade Balneário Camboriú, Cep. 88330-675 no Estado Santa Catarina. doravante denominado simplesmente como LOCADOR.

LOCATÁRIO: Sr. James José de Novaes, brasileiro, Médico psiquiatra, casado, C.P.F. nº 095.738.818-70, residente com endereço na rua Augusta de Saint Hilaire, 74 , bairro Armação, cidade de Penha no estado de Santa Catarina doravante denominado simplesmente como LOCATÁRIO DO OBJETO DO CONTRATO

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com calção, 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 contrato tem por objeto o apartamento nº 101-B e sua vaga correspondente, localizado na Rua 51, nº 46, Bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú/SC, o qual se encontra totalmente mobiliado, conforme verificado pelo LOCATÁRIO em visita *in loco*. O imóvel está livre de ônus, dívidas ou quaisquer pendências.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos não 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 nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando o **LOCATÁRIO** em caso da **LOCADORA** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo o **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, contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicos e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 6ª. Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. Caso a **LOCADORA** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito o **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 8ª. O **LOCATÁRIO** permitirá a **LOCADORA**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de 15 dias. Não ocorrendo o conserto, a **LOCADORA** ficará facultada a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 9ª. O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo a **LOCADORA**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 10ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 11ª. O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da **LOCADORA**.

Cláusula 12ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista na Cláusula 17ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 13ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$ 2800,00 (dois mil e oitocentos reais), incluso nesse valor o IPTU, taxa condominial, taxa de lixo. O aluguel será pago via boleto bancário em nome do **representante legal** devendo fazê-lo até o dia 24 de cada mês, subsequente ao vencido. Caso o **LOCATÁRIO** não realize o pagamento até o vencimento, será cobrado uma multa 10% do valor do aluguel.

Cláusula 14ª Caso o **LOCATÁRIO** não devolva o imóvel no prazo estipulado, pagará a **LOCADORA** uma multa diária de R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS), enquanto mantiver o imóvel em seu poder.

Cláusula 15ª. Faculta a **LOCADORA**, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 16ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, gás, energia elétrica e telefone, que estejam relacionadas ao uso do mesmo, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

DA MULTA POR INFRAÇÃO.

Cláusula 17ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 18ª.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 18ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCADORA**, 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.

Cláusula 19ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado a **LOCADORA**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 17ª. Salvo autorização expressa da **LOCADORA**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 25ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 10 (dez) meses e meio, a iniciar-se no dia 24, do mês Fevereiro no ano de 2026 e findar-se no dia 15, do mês Dezembro 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.

Caução

A **LOCATÁRIA** deixara à título de caução, o equivalente ao valor de 2 aluguéis R\$ 5.600,00 (cinco mil reais) em moeda corrente nacional.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 26ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 27ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

DO FORO

Cláusula 28ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Balneário Camboriú, 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, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Balneário Camboriú, 24 de fevereiro de 2026.

LOCADOR (REPRESETANTE LEGAL):
Sr. Diogo Duarte Honorato

LOCATÁRIO:
James José de Novaes

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG: