



VIEIRA IMÓVEIS – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI/SC nº 40.610-F

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO DETERMINADO

O presente Contrato de Locação Residencial é celebrado pelo prazo determinado de **12 (doze) meses**, com vigência de **01 de Agosto de 2026 a 01 de Agosto de 2027**, observadas as cláusulas e condições a seguir.

DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA RENOVAÇÃO

O presente contrato terá vigência de **01/08/2026 a 01/08/2027**.

Ao término do prazo contratual, havendo interesse comum entre LOCADOR e LOCATÁRIOS, o contrato poderá ser renovado por igual período, desde que uma das partes manifeste seu interesse por escrito com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** do término da vigência.

Na ausência de manifestação em sentido contrário e permanecendo os LOCATÁRIOS na posse do imóvel com a concordância do LOCADOR, a locação poderá prorrogar-se na forma prevista na Lei nº 8.245/1991.

DA ASSINATURA E DA VALIDADE DO CONTRATO

O presente contrato produzirá todos os seus efeitos legais a partir da assinatura das partes, admitindo-se assinatura física ou eletrônica, nos termos da legislação vigente.

Este instrumento constitui título hábil para a defesa dos direitos das partes, podendo ser utilizado para adoção das medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, na forma da legislação aplicável.

DO AVISO PRÉVIO

Na hipótese de rescisão antecipada da locação por qualquer das partes, deverá ser concedido aviso prévio por escrito com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, ressalvadas as hipóteses previstas na Lei do Inquilinato.

O descumprimento do aviso prévio sujeitará a parte inadimplente ao pagamento de multa compensatória equivalente a **01 (um) aluguel vigente**, correspondente a **R\$ 1.350,00 (um mil e trezentos e cinquenta reais)**, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato, quando legalmente cabíveis.

DAS COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

As partes concordam que as comunicações, notificações, cobranças e demais atos relacionados à execução deste contrato poderão ser realizadas por quaisquer meios legalmente admitidos, inclusive por:

- WhatsApp;
- e-mail;
- ligação telefônica;
- carta registrada com aviso de recebimento (AR);
- outros meios eletrônicos que permitam comprovar o envio e o recebimento.

As partes comprometem-se a manter atualizados seus dados de contato durante toda a vigência da locação.

A ausência de resposta à comunicação enviada não implicará concordância automática com seu conteúdo, mas não impedirá a adoção das medidas administrativas ou judiciais

cabíveis para resguardar os direitos da parte interessada.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O presente contrato é regido pela **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, com as alterações introduzidas pela **Lei nº 12.112/2009**, pelo **Código Civil**, pelo **Código de Processo Civil** e pelas demais normas legais aplicáveis à espécie.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CORRETOR DE IMÓVEIS / REPRESENTANTE DO LOCADOR

ADENILSON VIEIRA DOS SANTOS, brasileiro, Corretor de Imóveis, inscrito no **CRECI/SC nº 40.610-F**, Bacharel em Direito, aprovado no Exame da Ordem dos Advogados do Brasil em 2019, portador da Carteira de Identidade nº 315.99.35, inscrito no CPF nº 933.871.489-68, residente e domiciliado na Rua Otávio Penteado, nº 22, Bairro Monte Belo, Joaçaba/SC, CEP 89600-000, devidamente autorizado pelo LOCADOR para promover e administrar a presente locação residencial.

LOCATÁRIOS

1. NELSON MACHADO, inscrito no CPF **622.370.639-15**; Data de Nascimento: 04/08/1964; Natural: Ponte Serrada/SC; Local de Trabalho: Aposentado.

2. ROSELI AMARAL MACHADO; inscrito no CPF 638.268.609-34; Data de Nascimento: 07/11/1966; Natural: Erval Velho/SC, Local de Trabalho: Do lar

3. BEATRIZ MACHADO; inscrito no CPF 100.228.859-27; Data de Nascimento: 04/04/1999; Natural: Joaçaba - SC; Filiação : Nelson Machado e Roseli Amaral Machado; Local de Trabalho: Do lar, Contato: 49- 98841-5212, com mais três filhos

menores

Os LOCATÁRIOS declaram, sob as penas da lei, que receberam todas as informações necessárias acerca dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, afirmando ter efetuado sua leitura integral, compreendido todas as cláusulas contratuais e aceitado livremente seu conteúdo, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento de suas disposições.

DECLARAÇÃO EXPRESSA DAS PARTES

O presente Contrato de Locação possui força obrigatória entre as partes, produzindo efeitos legais a partir de sua assinatura física ou eletrônica.

O eventual descumprimento das obrigações aqui assumidas sujeitará a parte inadimplente às penalidades previstas neste contrato e na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), no Código Civil e no Código de Processo Civil.

A cobrança de valores inadimplidos poderá ocorrer pelos meios administrativos e judiciais admitidos em lei, inclusive mediante ação de cobrança, ação de execução quando cabível, protesto de títulos, inscrição em cadastros de proteção ao crédito, quando presentes os requisitos legais, bem como outros meios legalmente permitidos para satisfação do crédito.

A eventual constrição de bens, bloqueio de valores ou demais medidas executivas dependerão de decisão judicial, observando-se o devido processo legal e a legislação vigente.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Cláusula 1ª

Constitui objeto do presente contrato a locação de um imóvel residencial do tipo **casa Mista : Alvenaria e Madeira**, composto por:

- 03 (três) quartos;
- sala;
- cozinha;
- 02 (um) banheiro social interno;
- lavanderia;

Parágrafo Único

O imóvel objeto desta locação está localizado na **Rua HERVE CELANT, N° 195, Bairro Santa Tereza, Município de Joaçaba, Estado de Santa Catarina, CEP**

89600-000.

DO USO DO IMÓVEL LOCADO

Cláusula 2ª

O imóvel objeto da presente locação destina-se **exclusivamente ao uso residencial**, sendo vedada sua utilização para fins comerciais, industriais, profissionais ou quaisquer outras atividades incompatíveis com sua destinação ou que possam comprometer a segurança, a tranquilidade, a higiene e a boa convivência com os moradores e vizinhos.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 3ª

Os LOCATÁRIOS não poderão realizar obras, reformas, ampliações, modificações ou quaisquer benfeitorias no imóvel sem autorização prévia e expressa, por escrito, do LOCADOR ou de seu representante.

§ 1º As benfeitorias úteis ou voluptuárias realizadas sem autorização escrita não gerarão direito de retenção nem de indenização pelos LOCATÁRIOS.

§ 2º As benfeitorias autorizadas integrarão o imóvel ao término da locação, salvo ajuste escrito em contrário entre as partes.

§ 3º Caso o LOCADOR não concorde com determinada alteração realizada sem autorização, os LOCATÁRIOS deverão restituir o imóvel ao estado original, às suas expensas, antes da entrega das chaves.

DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 4ª

Os LOCATÁRIOS declaram receber o imóvel nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial, comprometendo-se a devolvê-lo, ao término da locação, nas mesmas condições em que o receberam, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal do imóvel.

Eventuais danos decorrentes de mau uso, negligência ou utilização inadequada deverão ser integralmente reparados pelos LOCATÁRIOS antes da entrega do imóvel.

Cláusula 5ª

O Laudo de Vistoria Inicial, acompanhado de fotografias e/ou vídeos, passa a integrar este contrato para todos os fins de direito, servindo como meio de comprovação do estado de conservação do imóvel no início da locação e como parâmetro para a vistoria final.

DA VISTORIA INICIAL

Cláusula 6ª

Os LOCATÁRIOS declaram que realizaram vistoria presencial do imóvel, reconhecendo que este se encontra em condições adequadas de uso quanto às instalações elétricas, hidráulicas e estruturais.

Cláusula 7ª

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS

Cláusula 8ª

Na hipótese de o LOCADOR decidir vender o imóvel durante a vigência da locação, será assegurado aos LOCATÁRIOS o direito de preferência para aquisição, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

Os LOCATÁRIOS deverão manifestar sua resposta por escrito no prazo de **30 (trinta) dias**, contado do recebimento da proposta.

Cláusula 9ª

Os LOCATÁRIOS comprometem-se a permitir a realização de vistorias periódicas no imóvel pelo LOCADOR ou por seu representante legal, desde que previamente comunicados, com indicação de dia e horário razoáveis.

As vistorias terão por finalidade verificar o estado de conservação do imóvel, das instalações elétricas e hidráulicas, bem como identificar eventual necessidade de manutenção, preservando-se a privacidade e a posse direta dos LOCATÁRIOS.

A recusa injustificada em permitir a vistoria poderá caracterizar descumprimento contratual, sujeitando a parte inadimplente às medidas previstas neste contrato e na legislação aplicável.

As vistorias serão realizadas mediante prévio aviso aos LOCATÁRIOS, em dia e horário previamente ajustados entre as partes.

Durante a vistoria, poderão ser verificadas as condições gerais de conservação do imóvel, compreendendo, entre outros aspectos, o estado de paredes, pisos, forros, telhado, pintura, instalações elétricas e hidráulicas, limpeza das áreas internas e externas, bem como o funcionamento dos equipamentos, acessórios e demais benfeitorias existentes no imóvel.

DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

Cláusula 10ª

As partes convencionam que toda comunicação relacionada ao presente contrato poderá ser realizada por escrito, em meio físico ou eletrônico, utilizando-se de qualquer meio legalmente admitido que permita comprovar o envio e o recebimento da comunicação.

Na hipótese de impossibilidade de comunicação direta com qualquer das partes, estas poderão indicar procurador ou representante legal para receber notificações e praticar os atos necessários ao cumprimento deste contrato.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

Cláusula 11ª

Os LOCATÁRIOS poderão contratar seguro contra incêndio e outros riscos relativos ao imóvel, junto a seguradora regularmente autorizada a operar no país.

Independentemente da contratação do seguro, os LOCATÁRIOS comprometem-se a utilizar o imóvel com zelo e diligência, adotando todas as medidas razoáveis para prevenir incêndios, acidentes e demais danos ao imóvel, respondendo pelos prejuízos decorrentes de culpa ou dolo.

Cláusula 12ª

Os LOCATÁRIOS responderão pelos danos materiais causados ao imóvel por ação ou omissão própria, de seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos, obrigando-se a reparar os prejuízos ou indenizar o LOCADOR pelos respectivos danos, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste contrato e na legislação aplicável.

Ao término da locação, o imóvel deverá ser devolvido nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

DO VALOR DO ALUGUEL

Cláusula 13ª

O aluguel mensal fica estipulado em **R\$ 1.700,00 (um mil e Setecentos)**, devendo ser pago até o dia **01 (primeiro)** de cada mês.

O pagamento realizado após a data de vencimento sujeitará os LOCATÁRIOS à incidência de multa, juros de mora e atualização monetária, conforme previsto neste contrato.

Parágrafo Único.

O valor do aluguel não compreende as despesas de consumo de água, energia elétrica, internet, gás ou quaisquer outros serviços individualizados, as quais serão de inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

Ao término da locação, todas essas despesas deverão estar integralmente quitadas, sob pena de cobrança pelos meios administrativos e judiciais cabíveis.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

Cláusula 14ª

O aluguel será reajustado anualmente pelo índice **IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)**, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (FGV), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

O reajuste será aplicado na hipótese de prorrogação da locação ou sempre que houver período mínimo de 12 (doze) meses para atualização do valor do aluguel, observada a legislação vigente.

DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 15ª

Os pagamentos do aluguel deverão ser realizados ao representante do LOCADOR, **Sr. Adenilson Vieira dos Santos**, pelos seguintes meios:

- pagamento em moeda corrente;
- transferência bancária;
- PIX; ou
- outro meio previamente autorizado pelo LOCADOR.

Dados para pagamento:

Caixa Econômica Federal

- Agência: **0418**
- Conta Corrente: **598050995-6**
- Chave PIX: **CPF nº 933.871.489-68**
- Favorecido: **Adenilson Vieira dos Santos**

O pagamento realizado por meio diverso daquele previamente autorizado poderá depender de confirmação do recebimento para fins de quitação da obrigação. DO RECIBO DE PAGAMENTO

Cláusula 16ª

O LOCADOR ou seu representante emitirá, sempre que solicitado, recibo discriminado dos valores recebidos, indicando o pagamento do aluguel, juros, multa, correção monetária ou quaisquer outros encargos eventualmente incidentes.

Quando o pagamento do aluguel for efetuado por cheque, a quitação somente será considerada válida após a respectiva compensação bancária.

O LOCATÁRIO deverá manter quitadas todas as despesas de sua responsabilidade previstas neste contrato, podendo o LOCADOR solicitar os respectivos comprovantes de pagamento.

DO REAJUSTE ANUAL

Cláusula 17ª

O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo **IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado)**, divulgado pela Fundação Getulio Vargas (FGV), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Na inexistência ou extinção do índice adotado, as partes utilizarão outro índice oficial de inflação que reflita a recomposição do valor da moeda, observada a legislação

vigente.

Eventuais alterações legais ou econômicas que afetem o regime de atualização dos aluguéis serão aplicadas conforme a legislação em vigor.

DA COBRANÇA DOS VALORES DEVIDOS

Cláusula 18ª

O LOCADOR ou seu representante poderá promover a cobrança administrativa ou judicial dos valores inadimplidos decorrentes deste contrato, incluindo aluguéis, encargos locatícios, tributos, consumo de água, energia elétrica e demais despesas de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, utilizando os meios legalmente admitidos.

DA MORA E DAS PENALIDADES PELO ATRASO

Cláusula 19ª

O não pagamento do aluguel até a data de vencimento implicará a incidência de:

- I – multa moratória de **10% (dez por cento)** sobre o valor do débito;
- II – juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, calculados proporcionalmente aos dias de atraso;
- III – atualização monetária, quando cabível.

Cláusula 20ª

O atraso no pagamento constituirá os LOCATÁRIOS em mora, permanecendo exigíveis todos os encargos previstos neste contrato até a integral quitação da dívida.

A eventual tolerância do LOCADOR quanto ao atraso ou ao recebimento de valores fora do vencimento não importará novação, renúncia de direitos ou alteração das cláusulas contratuais.

DO VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS

Cláusula 21ª

O aluguel vencerá no dia **01 (primeiro)** de cada mês, devendo ser pago até essa data, sob pena da incidência das penalidades previstas neste contrato.

DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO

Cláusula 22ª

A partir da assinatura deste contrato, os LOCATÁRIOS obrigam-se ao pagamento pontual do aluguel e de todas as demais despesas assumidas neste instrumento, durante toda a vigência da locação.

DO CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS ALUGUÉIS

Cláusula 23ª

Os pagamentos deverão observar o seguinte cronograma:

Parcela	Vencimento	Valor
1ª	01/08/2026	R\$ 1.700,00
2ª	01/09/2026	R\$ 1.700,00

3 ^a	01/10/2026	R\$ 1.700,00
4 ^a	01/11/2026	R\$ 1.700,00
5 ^a	01/12/2026	R\$ 1.700,00
6 ^a	01/01/2027	R\$ 1.700,00
7 ^a	01/02/2027	R\$ 1.700,00
8 ^a	01/03/2027	R\$ 1.700,00
9 ^a	01/04/2027	R\$ 1.700,00
10 ^a	01/05/2027	R\$ 1.700,00
11 ^a	01/06/2027	R\$ 1.700,00
12 ^a	01/07/2027	R\$ 1.700,00

O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza o LOCADOR a adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis para cobrança dos valores devidos e, quando presentes os requisitos legais, pleitear a rescisão da locação, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas neste contrato e na Lei nº 8.245/1991.

Observação 1

Caso não haja renovação da locação, os LOCATÁRIOS comprometem-se a desocupar o imóvel, devolver todas as chaves e permitir a realização da vistoria final até **01 de Agosto de 2027**, ressalvado eventual acordo escrito entre as partes.

Observação 2

As datas de vencimento previstas nesta cláusula referem-se exclusivamente ao pagamento mensal dos aluguéis e não prorrogam, por si sós, o prazo de vigência deste contrato.

Encerrado o prazo contratual sem renovação, os LOCATÁRIOS deverão restituir o imóvel na data estabelecida, independentemente da data do último pagamento efetuado.

Havendo interesse de ambas as partes na renovação da locação, deverá ser observada a forma de manifestação prevista neste contrato, com comunicação por escrito realizada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência contratual.

DA MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

Cláusula 24^a

A parte que der causa à rescisão antecipada deste contrato, sem justificativa legal ou contratual, ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória equivalente a **03 (três) aluguéis vigentes** à época da rescisão, observadas as hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991.

Quando a rescisão decorrer exclusivamente da iniciativa dos LOCATÁRIOS antes do término do prazo contratual, a multa será aplicada de forma proporcional ao período restante da locação, nos termos do art. 4º da Lei do Inquilinato, salvo nas hipóteses legais de isenção.

Parágrafo único. Além da multa prevista no caput, caso os LOCATÁRIOS desocupem o imóvel sem comunicar o LOCADOR ou seu representante com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, será devida multa compensatória correspondente a **01 (um) aluguel vigente**, sem prejuízo da quitação dos demais encargos contratuais eventualmente pendentes.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 25^a

O presente contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas em lei ou nas seguintes situações:

I – ocorrência de incêndio, sinistro, caso fortuito ou força maior que torne o imóvel total ou parcialmente impróprio para o uso residencial, devendo ser apurada eventual responsabilidade dos LOCATÁRIOS pelos danos causados;

II – desapropriação do imóvel pelo Poder Público;

III – demais hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991 e na legislação aplicável.

Cláusula 26^a

A utilização do imóvel para finalidade diversa da residencial, sem autorização expressa do LOCADOR, constituirá infração contratual, facultando ao LOCADOR promover a rescisão da locação, sem prejuízo da cobrança das multas contratuais, dos prejuízos comprovadamente suportados e das demais medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO

Cláusula 27^a

Encerrado o prazo contratual, permanecendo os LOCATÁRIOS na posse do imóvel com a concordância do LOCADOR, a locação poderá prorrogar-se por prazo indeterminado, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

Durante a prorrogação permanecerão em vigor todas as cláusulas deste contrato, inclusive quanto aos direitos, deveres, reajustes e demais encargos, ressalvadas as alterações formalmente pactuadas entre as partes.

DA PROIBIÇÃO DE SUBLOCAÇÃO

Cláusula 28^a

É vedada a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação total ou parcial do imóvel sem autorização prévia e expressa do LOCADOR.

O descumprimento desta cláusula caracterizará infração contratual, facultando ao LOCADOR promover a rescisão da locação, sem prejuízo da cobrança das penalidades previstas neste contrato e das medidas legais cabíveis.

DOS OCUPANTES DO IMÓVEL

Cláusula 29^a

O imóvel destina-se exclusivamente à residência dos LOCATÁRIOS identificados neste contrato.

A inclusão de novos moradores permanentes dependerá de comunicação e anuência prévia do LOCADOR, excetuando-se cônjuge, companheiro(a), filhos, demais dependentes legais e visitantes em caráter temporário.

A permanência de terceiros como moradores permanentes, sem autorização, poderá caracterizar descumprimento contratual, sujeitando os LOCATÁRIOS às medidas previstas neste contrato e na legislação vigente.

DA ENTREGA DAS CHAVES

Cláusula 30^a

No ato da assinatura deste contrato, os LOCATÁRIOS declaram receber as chaves do imóvel, assumindo, a partir dessa data, a posse direta e a responsabilidade por sua guarda, conservação e utilização.

Ao término da locação, todas as chaves recebidas deverão ser devolvidas ao LOCADOR ou ao seu representante, juntamente com a entrega do imóvel nas condições previstas neste contrato e no Laudo de Vistoria.

DISPOSIÇÕES GERAIS

DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCATÁRIOS

Cláusula 31^a

Além das demais obrigações previstas neste contrato e na Lei nº 8.245/1991, constituem obrigações dos LOCATÁRIOS:

- I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação;
- II – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade residencial prevista neste contrato;
- III – conservar o imóvel, devolvendo-o ao término da locação nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal;
- IV – comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer defeito estrutural ou dano cuja reparação seja de responsabilidade deste;
- V – reparar os danos causados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;
- VI – não realizar obras, reformas ou modificações sem autorização prévia e escrita do LOCADOR;
- VII – encaminhar ao LOCADOR documentos, notificações ou cobranças relacionadas ao imóvel que venham a receber;
- VIII – pagar as despesas de consumo de água, energia elétrica, gás, telefone, internet e demais serviços individualizados de sua responsabilidade.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cláusula 32^a

Constituem obrigações do LOCADOR:

- I – entregar o imóvel em condições adequadas de uso;
- II – assegurar ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante a vigência da locação;
- III – realizar os reparos estruturais que lhe competirem, ressalvados os danos causados pelos LOCATÁRIOS;
- IV – fornecer recibo discriminado dos pagamentos efetuados, quando solicitado;
- V – cumprir as demais obrigações previstas na Lei nº 8.245/1991 e na legislação aplicável.

DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 33^a

Os LOCATÁRIOS comprometem-se a realizar a conservação ordinária do imóvel durante toda a vigência da locação.

Parágrafo único. Consideram-se serviços de conservação ordinária aqueles decorrentes do uso normal do imóvel, tais como limpeza, pequenos reparos, manutenção de pisos, paredes, forros, calhas, torneiras, vasos sanitários, fechaduras, vidros, pintura eventualmente danificada pelo uso e demais reparos de pequena monta decorrentes da utilização cotidiana.

DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

Cláusula 34^a

Compete ao LOCADOR realizar os reparos estruturais e aqueles decorrentes de vícios ou defeitos preexistentes do imóvel, desde que não tenham sido ocasionados por culpa,

dolo ou uso inadequado dos LOCATÁRIOS.

Cláusula 35ª

Os direitos e obrigações decorrentes deste contrato obrigam as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, na forma da lei.

DO FORO

Cláusula 36ª

Fica eleito o foro da Comarca de **Joaçaba, Estado de Santa Catarina**, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas da interpretação ou execução deste contrato.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Por estarem de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato, as partes o assinam em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, juntamente com **02 (duas) testemunhas**, para que produza todos os seus efeitos legais.

As partes declaram que realizaram a leitura integral deste instrumento, compreenderam plenamente seu conteúdo e o celebram de forma livre, consciente e sem qualquer vício de consentimento.

CLÁUSULA EXPRESSA – LEITURA, CIÊNCIA E ACEITAÇÃO

As partes contratantes declaram ter lido integralmente este contrato, compreendido todas as suas cláusulas e condições e concordado com seu conteúdo, obrigando-se ao fiel cumprimento de todas as obrigações nele previstas.

O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, sendo regido pela **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, com as alterações promovidas pela **Lei nº 12.112/2009**, pelo **Código Civil**, pelo **Código de Processo Civil** e pelas demais normas legais aplicáveis.

DAS CONDUTAS VEDADAS DURANTE A LOCAÇÃO

Durante a vigência deste contrato, os LOCATÁRIOS comprometem-se a zelar pela boa convivência, pela segurança e pela conservação do imóvel, sendo vedadas, dentre outras, as seguintes condutas:

- I – prática de violência física ou verbal;
- II – ameaças de qualquer natureza;
- III – utilização ou armazenamento de drogas ilícitas no imóvel, quando caracterizada infração à legislação vigente;
- IV – utilização de armas em desacordo com a legislação aplicável;
- V – perturbação do sossego dos moradores ou vizinhos, mediante ruídos excessivos, aparelhos sonoros, festas ou qualquer outro comportamento incompatível com a boa convivência;
- VI – atos que coloquem em risco a integridade do imóvel, dos moradores ou da vizinhança;
- VII – utilização do imóvel para atividades ilícitas.

O descumprimento destas obrigações poderá caracterizar infração contratual grave, facultando ao LOCADOR adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive pleitear a rescisão do contrato e a aplicação da multa contratual prevista neste instrumento, observados o contraditório, a ampla defesa e a legislação vigente.

Sempre que necessário, o LOCADOR ou seu representante poderá realizar vistoria no imóvel, mediante prévio aviso aos LOCATÁRIOS, em dia e horário previamente ajustados, com a finalidade de verificar seu estado de conservação, prevenir danos e buscar a solução consensual de eventuais irregularidades.

Joaçaba/SC, 01 de Agosto de 2026.

LOCADOR / REPRESENTANTE

ADENILSON VIEIRA DOS SANTOS

CRECI/SC nº 40.610-F

CPF nº 933.871.489-68

LOCATÁRIO 1

1. NELSON MACHADO

CPF 622.370.639-15

LOCATÁRIO 2

2. ROSELI AMARAL MACHADO

CPF 638.268.609-34

LOCATÁRIO 3

3. BEATRIZ MACHADO

CPF 100.228.859-27

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome:

CPF:

RG:

Assinatura:

2. _____

Nome:

CPF:

RG:

Assinatura: