

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente Contrato de Locação Residencial por Instrumento Particular, instituído nesta e na forma de direito e segundo as disposições legais e pertinentes (Lei 8.245/91 e artigos 565 à 578 do Código Civil), fica ajustada a Locação do imóvel descrito abaixo (cláusula IV) entre as partes a seguir qualificadas (cláusula I e II), mediante as cláusulas e condições seguintes.

Cláusula I – Identificação do Locador(es)

PEDRO VIEIRA IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa do ramo imobiliário, inscrita no CNPJ sob nº 30.159.097/0001-40, CRECI/SC do corretor responsável: 7487. Endereço: Av. Santa Catarina, 868 – Enseada – São Francisco do Sul/SC. Fones: (47) 3444-6240/ 9 9761-6574. CEP: 89.240-000. E-mail: pedrovieiracorretor@gmail.com.

Cláusula II – Identificação do Locatário

LDS EMBALAGENS DE MADEIRA LTDA, empresa do ramo de madeiras, exercendo como atividade principal: fabricação de artefatos de tanoaria e embalagens de madeira, comércio atacadista de madeira e artefatos, entre outros, inscrita devidamente no CNPJ sob o nº: 49.867.361.0001-29, com sede no endereço: Rua Hans Haroldo Thieme, nº: 85, vila nova, Rio Negrinho/SC, CEP: 89295-210, contato: (47)99510063, bem representada por, **CAMILA SHOEFFEL**, nascida aos 27 (Vinte e sete) de fevereiro de 1994 (mil novecentos e noventa e quatro), brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF sob nº: 089.220.279-32, e inscrita no RG sob nº: 057317533.09 SSP/SC, residente e domiciliada na rua: Pe Afonso Robl, nº: S/N – Bairro: Industrial Sul – Cidade de Rio Negrinho/SC. CEP: 89295/720, Fone: 47 99731-2320

Cláusula III – Da finalidade da Locação

A Locação destina-se exclusivamente, a moradia residencial do **LOCATÁRIO**, logo, o mesmo não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no seu todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**, devendo no caso do consentimento ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, afim de que o imóvel esteja desimpedido até o término do presente contrato.

Cláusula IV – Do objeto da Locação

O presente tem por objetivo na Locação ao **LOCATÁRIO** um 01 (um) Apartamento sob nº: 402 (quatrocentos e dois), podendo ser utilizados por até 06 (seis) pessoas moradoras, e até 10 (dez) visitantes, contendo 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, sala de estar e jantar conjugados, cozinha, 01 banheiro social, sacada com churrasqueira e 01 (uma) vaga de estacionamento coberta privativa, sendo identificada pelo número do apartamento na garagem, sendo proibido estacionar em outra vaga, ainda mais proibido ceder outras vagas para visitantes, e sacada com churrasqueira, localizado à Rua: Avenida Santa Catarina, nº: 777 – Edifício Galerias, no Bairro: Enseada, cidade de São Francisco do Sul/SC. CEP: 89.337-002.

Par. Único: o referido imóvel possui 03 dormitórios, sendo uma suíte, sala de estar e jantar conjugados, cozinha, 01 banheiro social e sacada com churrasqueira. O imóvel é totalmente sem mobília, somente constará a página em anexo a este presente contrato, o inventário do estado do

imóvel em geral e em cada cômodo, o mesmo será conferido na vistoria realizada antes da entrega das chaves no imóvel e deverá ser devidamente assinado por ambas as partes, LOCADOR e LOCATÁRIO.

Cláusula V – Do valor da Locação, vencimento e local de pagamento

Pela presente Locação o **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar ao **LOCADOR**, a quantia de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** mensais, pelo imóvel acima descrito, e para o pagamento a parte possui condomínio e luz a cada mês, a luz sendo paga diretamente na fatura elétrica conforme a unidade consumidora informada, e o condomínio no valor de R\$ 228,00 (duzentos e vinte e oito reais) mensais, sendo pago diretamente com a imobiliária responsável pela administração do mesmo. **Como garantia locatícia será pago o valor de 03 (três) alugueis antecipados, no ato da assinatura deste presente contrato, totalizando o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), que referem-se, um, ao aluguel antecipado do mês de entrada ao imóvel, ou seja, o mês de novembro de 2025, e os outros dois alugueis restantes, como caução, que ficarão retidos para eventuais despesas na entrega do imóvel ao finalizar o contrato, caso não haja prejuízos o valor será devolvido corretamente para o LOCATÁRIO, sendo o valor de 02 (dois) alugueis referentes à caução.**

O valor da Locação deverá ser pago até no **máximo no dia 10** de cada mês, devendo o referido pagamento ser efetuado através do escritório imobiliário localizado na Avenida Santa Catarina, nº 868, Bairro: Enseada – São Francisco do Sul – SC, ou por depósito bancário na Conta: Itaú S/A (341), Agência: 6456, Conta Corrente: 99.533-8, CNPJ: 52.096.308/0001-86 (PIX) – CONSTRUTORA EMCAED. *Servindo esses depósitos como comprovantes do efetivo pagamento da referida locação deste presente contrato.*

O atraso no pagamento da locação implica na aplicação de 10% de multa, correção monetária e juro (2% ao dia). O valor da Locação poderá ser modificado desde que de comum acordo entre as partes registradas em aditivo contratual.

Cláusula VI – Da vigência e prazo da Locação

O prazo da Locação é de 12 (doze) meses sendo pagamento mensal, a partir de 10/11/2025, com término em 10/11/2026, sendo data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e desembaraçado de coisas pessoais, no estado em que o recebeu independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação automática, salvo o comprimento de 100% (cem por centos) das Clausulas deste Contrato, e sem necessidade de acordos por escrito, sendo de comum acordo entre as partes, ou se a parte interessada não fazer por necessidade o aviso prévio de pelo menos 30 (trinta) dias, pela desocupação do imóvel. Salvo e autorizado as renovações a cada 12 (doze) meses, mediante atualização de seu valor de acordo com o IGP-M acumulado dos últimos 12 meses da época caso positivo ou outro índice acordado entre as partes.

O contrato será renovado a cada 12 (doze) meses, caso não haja interesse da renovação do contrato não haverá penalidades.

A Locação poderá ser rescindida antes de seu termo, por ambas as partes, de forma expressa, desde que a parte interessada na rescisão, notifique a outra parte, com antecedência **mínima de 30 (trinta) dias, com o pagamento de uma multa de 03 (três) alugueis integrais, vigentes a época,**

independente do tempo contratual decorrido, sendo que os aluguéis de garantia locatícia entrarão no valor do cálculo de rescisão do contrato por parte do Inquilino.

Cláusula VII – Dos tributos e outros encargos

Obriga-se o **LOCATÁRIO** pelo pagamento de luz, condomínio, ou qualquer outro serviço que tenha solicitado ao imóvel, sendo obrigação do **LOCADOR** o pagamento das demais taxas referentes à propriedade do imóvel e aos demais tributos inclusive IPTU, a partir da vigência do presente.

Cláusula VIII – Outras responsabilidades/obrigações do Locatário

São ainda responsabilidades/obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu, bem como respeitar as regras condominiais existentes;
- II. A não proceder qualquer modificação na estrutura, perfurar azulejos, instalação, adaptação, ou mesmo benfeitoria, sem que esteja, expressamente, autorizado pelo **LOCADOR**;
- III. O **LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem a segurança o imóvel, obriga-se a todas as outras, devendo trazer o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com todos os bens e utensílios que se encontravam no imóvel no ato da Locação (conforme vistoria feita efetivamente no imóvel, antes da Locação), para assim o restituir, quando findo o prazo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização, por quaisquer benfeitorias, as quais ficarão desde já incorporadas no imóvel;
- IV. Em caso de proceder alterações, deverá ao final da Locação repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado originário, salvo expressa autorização do **LOCADOR**;
- V. A encaminhar ao **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, outros acréscimos e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações daqueles poderes;
- VI. A permitir ao **LOCADOR** ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente;
- VII. A depositar, imediatamente, no ato da desocupação do imóvel locado, as chaves do mesmo para que o **LOCADOR** ou seu representante efetue uma vistoria no mesmo, afim de ficar constatado o estado de conservação do dito imóvel;
- VIII. Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- IX. Em caso de incêndio ou acidente, que obrigue a reforma ou reconstrução do objeto da Locação, rescindir-se-á o presente contrato, sem prejuízo da responsabilidade do **LOCATÁRIO**, se o fato tiver ocorrido por sua culpa;
- X. Em não havendo o **LOCATÁRIO** concorrido com culpa ou dolo na hipótese de incêndio ou acidente, haverá rescisão do presente contrato com isenção da responsabilidade do **LOCATÁRIO**

pelos danos ocorridos, devendo tal responsabilidade ser exercida única e exclusivamente pelo **LOCADOR**;

XI. Toda instalação externa (INTERNET, TV, AR CONDICIONADO, TELEFONE E DEMAIS) só poderá ser executada após o consentimento da imobiliária responsável pela locação, e por eletricitista credenciado ao condomínio pelo **LOCADOR**, evitando assim danos a estrutura externa do prédio.

XII. Fica de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, no término do contrato, o pagamento do condomínio e da luz do último mês do contrato, que vencerá 30 (trinta) dias após a saída do **LOCATÁRIO** do imóvel.

XIII. O **LOCATÁRIO**, se responsabiliza a pagar pelos danos causados ao imóvel e a materiais quebrados, e ainda, compromete-se a fazer o mesmo. Esta cláusula atesta que o imóvel está sendo entregue em ótimo estado de conservação, com pisos e pintura nova, ou seja, sem buracos na parede, devendo então o **LOCATÁRIO** deixar nas mesmas condições ao entregar o imóvel na suposta rescisão. **E se caso o LOCATÁRIO se negar a cumprir está presente cláusula a uma eventual situação que ocorra, deverá ser paga uma multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).**

Cláusula IX – Eleição do Foro

Fica desde já eleito o Foro desta cidade que é da localização do imóvel, para solução de todas as questões ou incidentes que surgirem com fundamento neste contrato, renunciando as partes a qualquer outro Foro, por mais privilegiado que seja.

Cláusula X – Rescisão Contratual

A Locação poderá ser desfeita: I Por mútuo acordo; II. Em decorrência da prática de infração de qualquer cláusula desde contrato; III. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos. Caso o objeto desta locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente Contrato, bem como o **LOCADOR**, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

Cláusula XI – Indenização e Direito de Retenção

Toda e qualquer benfeitoria autorizada por escrito pelo **LOCADOR**, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, e não podendo o **LOCATÁRIO** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir, direito de retenção pelas mesmas.

Cláusula XII – Cláusula Penal

O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) aluguéis integrais vigentes à época.

O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato por parte inocente, caso lhe convier.

Acaso o **LOCADOR** queira reaver o imóvel locado, objeto do presente instrumento, antes do prazo estipulado para duração desde contrato, deverá ressarcir ao **LOCATÁRIO** as perdas e danos resultantes de tal ato.



Fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal reajustado toda a vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, bem como o seu pagamento não exime, no caso de rescisão, a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado.

Cláusula XIII – Da Administração

Os atos de administração da parte do **LOCADOR** deste contrato poderão ser praticados pelo administrador do **LOCADOR**, identificada por Imobiliária Pedro Vieira Corretor de Imóveis, localizado na Avenida Santa Catarina, nº 868, - Enseada, cidade de São Francisco do Sul/SC através de seu responsável legal, Pedro Ivo Vieira, Inscrição no CRECI/SC 7487.

Cláusula XIV – Disposições Finais

O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel e suas dependências em perfeito estado de conservação e uso, obrigando-se na forma da Lei a devolvê-lo finda a Locação, nas mesmas condições em que recebeu. Sendo, também, responsável pela manutenção e conservação de equipamentos hidráulicos e elétricos de uso comum, e pequenos reparos em partes externas das instalações hidráulicas e elétricas.

Para tanto, deverá o **LOCADOR** fornecer ao **LOCATÁRIO**, no ato da assinatura do presente, após prévia vistoria realizada pelas partes ora contratantes, a descrição minuciosa do estado do imóvel, fazendo inclusive menção expressa a eventuais defeitos existentes.

E assim por estarem juntos e acordados, após lerem o presente instrumento, assinam-no na presença das testemunhas abaixo, com concordância do que aqui ficou estatuído e obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores e finalmente a cumprirem o que acertaram, servindo o presente documento em 02 (duas) vias, para uso próprio e prova judicial quando se fizer necessário.

São Francisco do Sul/SC, 24 de Outubro de 2025.



Assinado digitalmente por
PEDRO VIEIRA IMOVEIS
NEGOCIOS IMOBILIARIOS
LTDA:30159097000140
Data: 2025.10.29 11:26:
45-03'00'
Foxit PDF Reader Versão:
11.1.0

PEDRO VIEIRA IMÓVEIS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

**LDS EMBALAGENS DE
MADEIRA**

LTDA:49867361000129

Assinado de forma digital por LDS
EMBALAGENS DE MADEIRA
LTDA:49867361000129
Dados: 2025.10.25 11:03:57 -03'00'

LDS EMBALAGENS DE MADEIRA LTDA

CAMILA

SCHOEFFEL:08922027932

Assinado de forma digital por
CAMILA SCHOEFFEL:08922027932
Dados: 2025.10.25 11:04:29 -03'00'

CAMILA SCHOEFFEL

TESTEMUNHAS: _____