

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Pelo presente instrumento particular, que entre si fazem, de um lado Rafael da Silva Alano, residente na rua Curitibaanos 201, bairro Nossa Senhora da Salete, na cidade de Criciúma SC, portador do CPF 044.552.429-45 e RG 4972511, doravante denominado simplesmente LOCADOR, e de outro lado, **Jose Roberto Adrian Vigorito Pinto**, brasileiro, portador do CPF 046.316.890-99, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO.

CLÁUSULA PRIMEIRA - Constitui objeto do presente contrato a locação do apartamento n 8 localizado na cidade de Criciúma SC, na rua Brusque, 197 no bairro Nossa Sra. da Salete, desta cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - O prazo de locação será de 6 meses, tendo início no dia **20/07/2026** e término no dia **08/01/2027**, data em que o locatário, se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, e em condições idênticas a que recebeu, ressalvando o desgaste natural do imóvel, independentemente de aviso de notificação judicial ou extrajudicial.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Fica acordado que o descumprimento da CLAUSULA SEGUNDA e CLAUSULA SETIMA resultara em multa no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), ou protesto em cartório.

PARÁGRAFO SEGUNDO– Findo o prazo estipulado na cláusula segunda, operar-se-á o término da avença, sendo que eventual prorrogação tão somente ocorrerá por meio de adiamento contratual, por escrito, com as devidas alterações, de acordo com a conveniência das partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - O valor mensal da locação será de **R\$ 890,00 (oitocentos e noventa reais)**, incluindo as despesas de água e energia e internet. Sendo que o primeiro valor mensal será pago no ato da assinatura do contrato e o restante até o **dia 8** dos meses subsequentes ao vencimento. Caso a data do pagamento ocorra em dia não útil, o pagamento deverá ser efetuado no dia útil posterior à data do mesmo. Diretamente em carteira (mãos) para o sr. Rafael Alano portador do CPF 044.552.429-45, pix ou transferência bancária. **Obs: Não será permitido a instalação de ar-condicionado (portátil ou não), aquecedor, fogão elétrico, forno elétrico e torneira elétrica de qualquer marca ou potência no imóvel em questão, sem a prévia autorização do proprietário.**

PARAGRAFO PRIMEIRO - Fica acordado entre as partes que o **LOCATARIO** terá direito ao consumo mensal de até 70 KWH de energia elétrica, já incluídos no valor ajustado. Caso o consumo mensal ultrapasse esse limite, o **LOCATARIO** se compromete a pagar o excedente no valor de R\$ 1,00 (um real) por KWH que ultrapassar o limite estabelecido, conforme apuração realizada mediante leitura do medidor ou fatura de energia correspondente ao período.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor do aluguel mensal está estabelecido e calculado para a moradia de 01 (uma) pessoa. Não podendo de forma alguma comportar 02 (duas) ou mais pessoas nesse ambiente como moradia ou para passar a noite. Fica combinado entre as partes a condição acima citada, para o bem e manutenção desse contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O aluguel será exigível, IMPRETERIVELMENTE, NO DIA DO VENCIMENTO supra estabelecido, devendo o pagamento ser efetuado, conforme CLÁUSULA TERCEIRA. O pagamento após o prazo de vencimento implica na multa de mora de 10% (Dez por cento) sobre o débito, mais 03 (três por cento) de juros ao Mês, além de despesas contratuais e extras que o locador despende para a ressalva de seu direito, podendo o locador também incluir o devedor no SPC E SERASA. Na hipótese de o atraso no pagamento ultrapassar 03 (três) dias corridos, será expedida a ordem de desocupação imediata do imóvel, ficando assim rescindido o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir seu cumprimento até o final.

PARÁGRAFO QUARTO – Na eventual emissão da ordem de desocupação imediata do imóvel por falta de pagamento, ou descumprimento de qualquer parágrafo ou cláusula, fica combinado entre as partes que sua validação será confirmada pelas testemunhas descritas no final deste contrato, não havendo a necessidade da assinatura do devedor locatário na referida ordem.

PARÁGRAFO QUINTO - A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos. Qualquer despesa judicial ou extrajudicial, feita pelo LOCADOR para a cobrança dos aluguéis, fora do prazo previsto, inclusive honorários de advogados, correrá por conta do LOCATÁRIO, e deverá ser paga juntamente com o aluguel devido.

PARÁGRAFO SEXTO – O imóvel está mobiliado, constando em seu interior os seguintes móveis e eletros: Geladeira, fogão, armário de pia em alvenaria, pia inox, mesa de vidro com 01 cadeira, guarda-roupas 03 portas, cama box de solteiro, 03 lâmpadas de LED 9W, 02 torneiras (cozinha e banheiro), Box de vidro temperado, pia de banheiro, chuveiro Hydra.

PARAGRAFO SETIMO – O imóvel contém câmera na parte externa para a segurança dos inquilinos.

CLÁUSULA QUARTA - É vedado ao LOCATÁRIO abrigar no imóvel, animais de estimação, silvestres ou não;

Parágrafo Único – A presente restrição abrange o imóvel locado e a área de uso comum;

CLÁUSULA QUINTA - Fica estabelecido que, no período de 22:00h às 06:00h cabe aos moradores guardarem silêncio, evitando-se ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais moradores.

CLÁUSULA SEXTA - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

Parágrafo único – É de suma importância que o locatário conheça e respeite os regulamentos estabelecidos aos condôminos, para o bom desempenho e manutenção do ambiente em comum. Conforme regras e normas regulamentares anexas ao contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida está, limpo, pintura nova e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte do LOCADOR.

Parágrafo único - O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante o período da locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato. O locador ficará com uma cópia das chaves do imóvel locado, para a garantia do bom funcionamento do condomínio.

CLÁUSULA OITAVA - A infração de qualquer das cláusulas deste contrato faz incorrer o infrator na multa irredutível de 20% (vinte por cento), sobre o valor correspondente a soma de todo período do contrato do aluguel em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

CLÁUSULA NONA - Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

CLÁUSULA DÉCIMA - Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o LOCADOR, e o LOCATÁRIO poderão ser citados pelo correio, com AR (Aviso de

Recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica eleito o Foro da cidade de Criciúma SC, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, as partes lavraram o presente instrumento particular em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, a tudo presentes e que tudo dão fé.

Criciúma, 20 de julho de 2026

.....
Rafael Alano

LOCADOR

Documento assinado digitalmente
 JOSE ROBERTO ADRIAN VIGORITO PINTO
Data: 20/07/2026 15:24:37-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

.....
Jose Roberto Adrian Vigorito Pinto

LOCATARIO

.....
Fernando Daniel José

CPF 005.029.559-39

01- TESTEMUNHA

.....
Lisiane Pereira Aguiar

CPF 027.725.269-50

02 - TESTEMUNHA