

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Instrumento Particular de Contrato de locação do imóvel objeto deste contrato abaixo descrito, que fazem de um lado, na qualidade de Locador **JOÃO CARLOS DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF nº 288.988.349-34, RG nº 554751 SSP/SC, residente e domiciliado na Servidão Nemésio Silva, 160, Pantanal, Florianópolis/SC, CEP: 88040-040, e do outro lado na qualidade de Locatária **GABRIEL SIMON MACHADO**, brasileiro, inscrito no CPF de nº 096.174.089-29, locação esta que passa a reger-se pelas disposições dos artigos 565 a 578 do Código Civil Brasileiro, e da Lei 8.245/91, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O locador dá em locação ao locatário o imóvel constituído de um imóvel Apartamento, constituído de 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro, 1(uma) cozinha, uma churrasqueira coletiva, localizada na rua **Padre Paulo Bratti, 250, B3, Pantanal, nesta capital**, mediante o aluguel mensal inicial livremente convencionado de **R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais)** inclusos nesse a taxa de água, internet, IPTU, reajustável anualmente conforme a elevação do INPC, e na sua falta, por outro índice que venha a substituí-lo legalmente, ou ainda, conforme valor acordado pelas próprias partes, acrescido dos encargos e tributos descritos na cláusula segunda do presente contrato, e devendo ser pago até o primeiro dia do mês seguinte ao vencimento no escritório do locador ou em local por este designado.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A falta do pagamento do aluguel mensal no prazo estipulado comportará o prazo limite de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento, após tal prazo a LOCADORA poderá ingressar com ação de despejo por falta de pagamento, ficando a LOCATÁRIA ainda sujeita a pagar correção monetária e juros de mora, MULTA: 10% (dez por cento) mais correção monetária de 1% (um por cento) após vencimento do valor devido, e os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação.

PARAGRAFO SEGUNDA: Em caso de inadimplência contratual parcial ou total, a locatária e seu fiador autorizam em eventual ação de execução título extrajudicial ou despejo a penhora/desconto de 30% dos seus vencimentos/salário;

PARÁGRAFO TERCEIRA - O locatário não poderá reter o aluguel ou encargos sob alegação de não atendimento a suas eventuais exigências.

CLÁUSULA SEGUNDA – Juntamente com o aluguel convencionado, fica a cargo do locatário o pagamento da tarifa de luz.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O prazo de locação é de 01 (Um) ano, iniciando-se e **01 de junho de 2025 até 01 de junho de 2026**, data em que o locatário compromete a restituir o imóvel nas mesmas e perfeitas condições como ora o recebe, incluindo nestas mesmas condições o mobiliário e eletrodomésticos conservados e devidamente limpos, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É de responsabilidade do LOCADOR o fornecimento de internet, gás, água, ficando isento o LOCATÁRIO do IPTU e taxa de lixo;

CLÁUSULA TERCEIRA – O locatário destina o imóvel ora locado exclusivamente para fins de moradia e tão somente para tal fim deverá utilizá-lo, o que fará de maneira a não prejudicar o bom nome, sossego e a tranquilidade dos moradores vizinhos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será permitido a moradia de apenas 02 (duas) pessoas, excedendo tal quantidade, será motivo para rescisão contratual e aplicação de multa por quebra de contrato por parte da parte infratora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: – O locatário deverá respeitar o período de silêncio, o qual compreende o horário das 22 às 06 horas, caso este não seja respeitado estará sujeito a rescisão



imediatamente do contrato de locação e o respectivo pagamento de multa pela rescisão antecipada do mesmo, sem que este gere qualquer ônus para o locador.

CLÁUSULA QUARTA – O locatário declara que recebeu neste ato o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e utilização, em todas as suas dependências, estando igualmente em perfeitas condições todas as suas instalações, aparelhos sanitários e elétricos, trincos, fechaduras, portas, janelas, vidros e demais pertences, torneiras, pias e acessórios, bem como no que concerne ao revestimento, pisos, forros, aberturas externas e internas, inclusive com pintura nova em perfeito estado, e assim como recebeu deverá restituí-lo quando finda ou rescindida a locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O locador fará a inspeção do imóvel para verificação das condições do mesmo ao término do contrato, ato no qual será entregue pelo locatário ao locador as chaves do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O locatário se obriga a manter o imóvel locado e todas as suas dependências e mobiliário em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança e a zelar pelo perfeito funcionamento de todas as instalações.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O locatário custeará por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que fizerem necessários no imóvel ora locado ou ainda nas partes comuns se os estragos forem causados por sua pessoa ou por qualquer de seus familiares, hóspedes, empregados ou visitantes e substituirão às suas expensas quaisquer peças ou utensílios que venham a se estragar.

PARÁGRAFO QUARTO – O locatário manterá em perfeito estado tudo que se relacionar com o imóvel locado, e se obriga a cumprir todas as exigências da saúde pública federal, estadual e municipal sem direito a qualquer indenização por parte do locador.

PARÁGRAFO QUINTO – O locatário custeará por sua exclusiva responsabilidade a manutenção dos equipamentos eletrodomésticos do imóvel.

PARÁGRAFO SEXTO: É dever do locatário a troca da titularidade ou desligamento da energia elétrica mediante a concessionária após a rescisão e vistoria final.

CLÁUSULA QUINTA – O locatário se obriga a cumprir dentro de 30 (trinta) dias no máximo as exigências do locador quanto ao disposto na cláusula anterior e seus parágrafos, sob pena do locador mandar executar os reparos e consertos que o imóvel vier a necessitar por conta exclusiva do locatário, que ficará como devedor legítimo das quantias despendidas, devendo reembolsar ao locador juntamente com a primeira prestação do aluguel que vencer.

CLÁUSULA SEXTA – O locatário se obriga, no prazo de três dias a entregar no endereço do locador ou de seu representante legal quaisquer avisos, comunicações ou notificações dos órgãos públicos, inclusive carnês de IPTU, contas de luz, água e condomínio, bem como quaisquer outras correspondências, estando ciente, desde já, da responsabilidade pelos danos que sua omissão vier a causar.

CLÁUSULA SÉTIMA – O locatário não fará qualquer modificação na estrutura e divisões do imóvel, nem reforma, acréscimo ou melhoria sem prévio consentimento por escrito do locador sob pena de poder este rescindir a locação e exigir reposição de tudo em seu estado original, além de cobrar a multa contratual prevista na cláusula 14ª (décima quarta).

CLÁUSULA OITAVA – Qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo locatário será incorporada ao mesmo, não tendo o locatário, direito de retenção alguma ou qualquer indenização.

CLÁUSULA NONA – O locatário não poderá sublocar ou emprestar, no todo ou em parte o imóvel locado.



CLÁUSULA DÉCIMA – Poderá o locador, quando conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por pessoa autorizada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o locatário, desde já, renuncia ao direito de preferência na compra e os interessados poderão visitar o imóvel entre 08 e 18 horas, podendo, entretanto, o locatário, fixar um horário para visitar não inferior à 04 (quatro) horas diárias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Considerar-se-á rescindo o presente contrato, com o término automático da locação, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) Desapropriação;
- b) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;
- c) Falecimento, desapropriação, concordata, insolvência, condenação com pena de reclusão, transferência, mudança de endereço ou domicílio dos fiadores para outra localidade e não forem eles substituídos dentro de 30 (trinta) dias por outros economicamente idôneo (s) a critério do locador, ficando neste caso, o (a) locatário (a) sujeito (a) a imediato despejo por infração contratual, além do pagamento da respectiva multa prevista na cláusula 13ª (décima terceira).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Ao desocupar o imóvel, o (a) locatário (a) comunicará por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência, a data em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado, a fim de que se constate o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – É facultado ao locador recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja em perfeitas condições, como o entregou o (a) locatário (a) no início da locação. Isso ocorrendo, continuará por conta do (a) locatário (a) os alugueis e encargos até a data em que esta restituir o imóvel nas condições em que recebeu.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No ato da entrega das chaves o (a) locatário (a) apresentará os comprovantes de quitação dos encargos e tributos assumidos na cláusula 2ª (segunda) deste contrato, e depositará, mediante recibo, a importância correspondente ao total das despesas cuja quitação não estiver devidamente comprovada, devendo as despesas variáveis, como tarifa de luz ser calculada a base dos meses anteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Somente o recibo de entrega das chaves fornecido pelo locador fará cessar a responsabilidade do (a) locatário (a) e dos fiadores dando como regularmente entregue o imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso o LOCATÁRIO promova a rescisão do contrato em período anterior aos primeiros 12 (doze) meses completos, será devida multa no valor de 02 (dois) aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Findo o prazo contratual e permanecendo o (a) locatário (a) do imóvel de prorrogação ou por mera tolerância do locador, haverá de imediato e anualmente, o reajustamento do aluguel mensal na mesma proporção da variação do INPC e na sua falta por outro índice admitido como legal, ou ainda conforme valor acordado pelas próprias partes, prevalecendo as demais cláusulas e condições deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Passado o prazo de 01 (um) ano poderão as partes renovarem o contrato, porém esta renovação será automática, e todas as cláusulas do contrato continuam prevalecendo, não caracterizando a inteligência do artigo 574 do Código Civil não tornando o contrato por prazo indeterminado, regendo o contrato por mais 01 (um) ano em todos os seus termos, inclusive a multa da cláusula décima quarta que fixa uma multa de 02 (dois) aluguéis.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Assinam também o presente contrato como fiador e principal pagador solidariamente responsável com o (a) locatário (a) pelo fiel cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste **GIOVANNY SIMON MACHADO**, brasileiro, inscrito no CPF de nº 076.549.129-00, cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos e reajustes que vieram a ocorrer nos aluguéis e demais encargos da locação e inclusive quanto às obrigações constantes de todas as cláusulas do presente e com que concorda e cujas responsabilidades prevalecerão enquanto o (a) locatário (a) em ação de despejo, bem como em qualquer outra medida judicial que for intentada pelo locador para fazer prevalecer seus direitos e interesses, ainda que os fiadores não sejam notificados expressamente da ação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os fiadores renunciam expressamente ao benefício de ordem previsto no artigo 827 do Código Civil Brasileiro.

Fica eleito o foro de situação do imóvel para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato. E para todos os efeitos legais e porque o locador, o (a) locatário (a) e o (a) fiador (a) aceitam em todos os seus termos este contrato, como está redigido, depois de lido e achado conforme, assinam em 03 (três) vias de igual teor.

Florianópolis, 26 de maio de 2025.



JOÃO CARLOS DA SILVA
CPF nº 288.988.349-34



GABRIEL SIMON MACHADO
CPF de nº 096.174.089-29

GIOVANNY SIMON MACHADO
CPF de nº 076.549.129-00


– RECONHECIMENTO Nº: 860832 –
Reconheço (s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:
(1) **JOÃO CARLOS DA SILVA** Florianópolis, 26
de maio de 2025
Em test. 
EDUARDO MARTINS, advogado, inscrito na OAB/SC nº 1.437, inscrita em 20/05/2025.
Emolumentos: R\$ 6,30 + R\$ 1,43 = R\$ 7,73 – Total: R\$ 8,07. Selo
Digital de Fiscalização - Selo normal HMJ67670-XOTQ
Contra os dados do ato em: selo.juc.br




Reconheço por AUTÊNTICA a assinatura de: **GABRIEL SIMON MACHADO**, do (s) doufe nº 27/05/2025.
Emolumentos: R\$ 6,30 + R\$ 1,43 = R\$ 7,73 – Total: R\$ 8,07. Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HLY70211-L-11T.
Contra os dados do ato: selo.juc.br
Escritório de Paz do 4º Substituto – TIRI, SDADE – COMARCA DA CAPITAL – TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE TÍTULOS – TITULAR MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA – TITULAR
Florianópolis, 26 de maio de 2025.
Rua Lauro Linhares, 1439, 1º andar - Trindade - Florianópolis - Estado de Santa Catarina - CEP 88066-003 - Fone (48) 3234-0003



4º TABELIONATO
DE NOTAS
4º OFÍCIO
PROTESTO
DA CAPITAL