

**CONTRATO PARTICULAR**  
**DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.**

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel urbano, de um lado na qualidade de

**LOCADOR:**

- **DANIEL DELLI AGOSTINHO**, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.446.233-6 SSP/SP e CPF nº 192.400.728-29; doravante designado simplesmente **CONTRATANTE**, representado neste ato por **BERNADETE CONDELLO DE OLIVEIRA**, pessoa física, divorciada, corretora autônoma, CRECI/SC nº 54.115, portadora da Carteira de Identidade R.G. nº 2.065.005-2 SSP/PR e CPF nº 357.642.109-25.

de outro lado na qualidade de

**LOCATÁRIO:**

- **ELOÁ AMARAL BATISTA**, brasileira, divorciada, portadora da Carteira de Identidade nº 3.250.461 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 527.592.100-49;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de **bem imóvel urbano residencial**, que regerá pelas cláusulas seguintes norteadas pela **Lei 8.245/91 Lei do Inquilinato** e pelas cláusulas e condições que mútua e reciprocamente outorgam, aceitam e aprovam nos seguintes termos:

**I - DO OBJETO DA LOCAÇÃO.**

As partes contratantes têm entre si justo e contratado, a locação do imóvel sito na **Servidão Nascente do Rio Vermelho, 279-A, bairro São João do Rio Vermelho, CEP: 88060-329**, na cidade de Florianópolis/SC, imóvel este entregue mobiliado, com pintura nova, seu acabamento, pisos, portas, janelas, parte hidráulica e elétrica e demais utensílios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que, quando da desocupação do presente imóvel, compromete-se o LOCATÁRIO a entregá-lo nas mesmas condições de uso e conservação ao LOCADOR.

**II - DO PRAZO DA LOCAÇÃO.**

O prazo do presente contrato é de **30 (trinta) MESES** a iniciar-se em **01/07/2023** e a terminar em **01/01/2026**, data que o LOCATÁRIO compromete-se a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de asseio, conservação e condições de uso, salvo acordo efetuado entre as partes para prorrogação automática do prazo.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Pactuam livremente as partes que após o prazo de 12 (doze) meses é facultativo o cumprimento do prazo restante a que se refere este contrato ficando livres e desonerados de qualquer multa contratual, desde que comunicado a outra parte seu desinteresse na continuidade, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de forma expressa.

DS  
DDA

DS  
ELB

DS  
BC

DS  
ATP

### III - DO VALOR E REAJUSTES.

O valor do aluguel mensal, livremente convencionado entre as partes é de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), devendo ser pago até o **dia 05 de cada mês ou dia útil subsequente**, sendo o primeiro em 05/08/2023. O pagamento deverá ser efetuado diretamente à representante do LOCADOR, Sra Bernadete Condello de Oliveira, através de transferência bancária para o Nubank Pagamentos S/A, Agência: 0001, Conta nº 87478087-6, **ou aonde este vier a indicar**. O comprovante do pagamento deve ser encaminhado, no dia do pagamento, por Whatsap para o celular nº (41) 99983-7938.

III.1- Os aluguéis e encargos pagos fora do prazo estipulado serão acrescidos de **multa de 10% (dez por cento)** e juros dia de **0,033%** (zero, vírgula, zero trinta e três por cento) ao dia, independente de ação judicial e sem prejuízo da responsabilidade por custas e honorários advocatícios, inclusive no caso de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, ação de cobrança ou de protesto de título.

III.2- Os aluguéis serão reajustados ANUALMENTE, a contar da data do presente instrumento, pela variação mensal dos índices de correção ou atualização monetária do **IGP-M Índice Geral de Preços de Mercado, apurados pela Fundação Getúlio Vargas da inflação no período**. Caso a presente locação venha a ser renovada tácita ou compulsoriamente os reajustes dos aluguéis serão realizados na forma aqui estipulada.

III.3- O reajuste poderá ainda ocorrer em razão de alteração do prazo de reajuste por Lei, pela prorrogação da locação, ou mesmo por acordo entre as partes, acordo tácito, decisão judicial ou determinação legal. *Art. 85, Lei 8.245/91.*

### IV - DA GARANTIA

O LOCATÁRIO entrega, a título de caução, a importância de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), diretamente ao LOCADOR, em moeda nacional, a lhe ser restituída, uma vez finda a locação e devolvido o imóvel nas mesmas condições que o recebeu e não havendo dívidas decorrentes desse contrato por parte do LOCATÁRIO. *Arts. 17 e 37, inciso I, Lei 8.245/91.*

O valor supracitado, será devolvido no final da locação, com correção monetária calculada pelo índice da Caderneta de Poupança, desde que tenham sido quitados todos os compromissos assumidos e o imóvel tenha sido entregue conforme o contrato.

### V - DA VISTORIA DOS IMÓVEIS

O LOCATÁRIO declara que vistoriou o imóvel objeto da presente locação, encontrando-o em estado de novo, comprometendo-se a entregá-lo nas mesmas condições de uso e asseio, ao término da locação, bem como solicitar ao LOCADOR, cinco dias antes da desocupação, que vistorie o imóvel.

O LOCATÁRIO constatou ainda que o imóvel objeto deste, encontra-se em perfeitas condições de habitabilidade, com pintura nova, portas com fechaduras em perfeito funcionamento e munidas das correspondentes chaves, azulejos e porcelanas da cozinha e banheiros inteiros, aberturas com ferragens em condições e vidros inteiros, instalação elétrica e hidráulica em perfeitas condições.

O imóvel é constituído por: 2 quartos (sendo uma suite); sala, copa e cozinha conjugadas; banheiro completo; lavanderia externa, coberta; garagem para um automóvel e quintal gramado na parte posterior. Todas as torneiras, trincos, fechaduras, janelas, parte elétrica e hidráulica, encontram-se em perfeito estado de funcionamento. O imóvel é entregue completamente mobiliado e com todos os utensílios de cozinha e

DS

DDA

DS

ELB

DS

BC

DS

ATP

eletrodomésticos em perfeito funcionamento, conforme descrição e fotos constantes no Termo de Vistoria, em anexo.

Na ocasião da desocupação do imóvel, o LOCATÁRIO compromete-se a apresentar, os recibos de pagamentos de todas as taxas, contas de água, luz, esgoto e taxa de lixo e outros que incidiram sobre os imóveis, **bem como a dar caução dos encargos com vencimentos futuros referentes ao mês da desocupação.**

#### VI - TAXAS.

Ficará a cargo e de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante o período locado, todas as despesas relativas as taxas de consumo, tais como, energia elétrica, gás, coleta de lixo, taxa de esgoto e outras que incidirem sobre o imóvel. As contas não quitadas pelo LOCATÁRIO deverão ser reembolsadas ao LOCADOR se este efetuar o pagamento. *Art. 23, inciso XII, e art 25, Lei 8.245/91.*

VI.1- Os encargos que não forem pagos em seus vencimentos, serão acrescidos de multa moratória, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês de atraso, bem como correção e ou atualização monetária.

#### VII - DA SUBLOCAÇÃO.

Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão, empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo o LOCATÁRIO, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes ou sublocatários, afim de que o imóvel esteja desocupado nos termos do presente contrato.

#### VIII - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO.

O LOCATÁRIO utilizará o imóvel, exclusivamente, para **FINS RESIDENCIAIS**, como sua moradia, lhe sendo vedado alterar a destinação da coisa locada no todo ou em parte.

#### IX - DA MULTA.

Fica estipulada a multa, não compensatória, correspondente a **três meses do valor do aluguel** que estiver em vigor à época em que incorrer a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a presente locação, multa esta calculada proporcionalmente ao decurso do prazo do presente contrato.

IX.1 - Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o LOCADOR for obrigado a fazer, por eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, não ficam compreendidas na multa estipulada, mas serão indenizadas à parte.

#### X - DO SEGURO.

O LOCATÁRIO obriga-se a pagar o prêmio de seguro contra os riscos de incêndio que poderá ser feito pelo LOCADOR e reembolsado pelo LOCATÁRIO, se assim decidirem, com a anuência de ambas as partes

#### XI - DAS BENFEITORIAS.

O LOCATÁRIO obriga-se a trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pinturas, vidraças, fechaduras, torneiras, pias, banheiros, ralos, pisos e paredes e demais acessórios e utensílios em perfeito estado de conservação e funcionamento, ou substituí-los quando

DS

DDA

DS

EAB

DS

BC

DS

ATP

necessário, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato; **renunciando o LOCATÁRIO ao direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias realizadas, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel**, conforme faculta o artigo 35 da lei do inquilinato.

As benfeitorias e acessões necessárias e autorizadas antecipadamente pelo LOCADOR passarão a pertencer a ele, integrando o imóvel, podendo ser reembolsado ao LOCATÁRIO em desconto mensal discriminado no recibo, independentemente de indenização e sem direito de retenção ou compensação. Será facultado ao LOCADOR, finda a Locação, exigir que as benfeitorias introduzidas com ou sem seu consentimento sejam retiradas, às expensas do LOCATÁRIO, restituindo o imóvel como lhe foi entregue.

XI.1- Não é permitido fazer modificações ou reformas no imóvel, sem autorização por escrito do LOCADOR

#### XII - DA VISITA.

O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR ou ao seu representante, a qualquer tempo, vistoriar e examinar o imóvel, bem como a não fazer objeção em mostrá-lo a qualquer possível comprador, respeitado o direito de preferência de compra do LOCATÁRIO nas mesmas condições propostas a terceiros.

#### XIII - DA DESAPROPRIAÇÃO.

No curso da locação, fica obrigado o LOCATÁRIO, a atender a todas as intimações dos poderes públicos, a que o mesmo der causa. Intimações dos poderes públicos não motivarão a rescisão do presente contrato.

XIII.1 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ou a perda da posse ou propriedade por parte do LOCADOR, por qualquer causa, ficarão as partes contratantes desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato.

#### XIV - DA DESOCUPAÇÃO.

O LOCATÁRIO compromete-se a comunicar, por escrito, ao LOCADOR, com 30 (trinta) dias de antecedência à desocupação do imóvel, caso a presente venha a ser prorrogada por tempo indeterminado, como dispõem a legislação vigente, sob pena de não o fazendo, ter que pagar 30 (trinta) dias de aluguel e encargos na falta da comunicação. Na oportunidade em que se der a devolução do imóvel, se o LOCADOR constatar que a devolução não é feita nas condições deste contrato e em especial o pactuado na cláusula XI e seu parágrafo, haverá motivo justo para a recusa do recebimento das chaves, até que o imóvel seja colocado nas mencionadas condições deste contrato, respondendo o LOCATÁRIO pelo pagamento dos aluguéis e encargos correspondentes ao tempo necessário para colocar o imóvel nas mesmas condições em que foi locado.

Por ocasião da vistoria do imóvel para rescisão contratual, se for constatada qualquer anormalidade, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para dentro do prazo de 05 (cinco) dias, repararem o defeito ou substituir a peça ou aparelhos defeituosos ou quebrados, por sua conta e risco; se o LOCATÁRIO não atenderem a notificação, que poderá ser extrajudicial por qualquer meio de comunicação, ficará facultado ao LOCADOR mandar fazer o serviço, substituindo o que for necessário e cobrando do LOCATÁRIO o valor total gasto com material e mão de obra.

#### XV - DAS CITAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

As citações, intimações ou notificações que se façam necessárias em decorrência do presente instrumento, poderão ser realizadas mediante

DS

DDA

DS

ELB

DS

BC

DS

ATP

correspondência com aviso de recebimento, conforme faculdade do inciso IV artigo 58 da lei 8.245/91.

Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

#### XVI - DO LOCAL DE PAGAMENTO

Os aluguéis, encargos, taxas e tributos da presente locação deverão ser pagos ao LOCADOR, pontualmente em seus vencimentos, através de transferência bancária diretamente à sua representante a corretora Sra Bernadete Condello de Oliveira, através de transferência bancária para o Nubank Pagamentos S/A, Agência: 0001, Conta nº 87478087-6, **ou aonde este vier a indicar**.

#### XVII - PREFERÊNCIA EM CASO DE VENDA

Fica resguardado ao LOCATARIO o direito de preferência em caso de venda do imóvel, no mesmo valor e condições de pagamento de eventual proposta recebida pelo LOCADOR.

XVII.1. O LOCATARIO terá o prazo de 10 dias para se manifestar sobre sua intenção de compra, sendo o silêncio entendido como negativa de interesse, liberando o LOCADOR para prosseguir com a venda ao terceiro interessado.

XVII.2. Caso se perfectibilize a venda do imóvel à terceiro interessado, o LOCATARIO terá o prazo de 30 dias para sair do imóvel, salvo se de maneira diversa for pactuada com o novo proprietário.

#### XVIII - FORO

O que for devido em razão do presente instrumento, será cobrado em processo executivo ou ação apropriada no foro da comarca da situação do imóvel, por mais privilegiado que outro seja, ficando o devedor, obrigado a pagar além do principal, multa, juros, atualização ou correção monetária, despesas extras-judiciais e judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

As partes contratantes declaram que leram o presente instrumento em todos os seus termos, impressos ou datilografados, estando de pleno acordo com o teor do presente instrumento, rubricando as folhas e assinando-o em três vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Florianópolis/SC, 01 de julho de 2023.

DocuSigned by:

*Daniel Delli Agostinho*

LOCADOR: **DANIEL DELLI AGOSTINHO**

RG. 2.446.233-6 SSP/SP – CPF nº 192.400.728-29

DocuSigned by:

*Eloá A. Batista*

LOCATARIO: **ELOÁ AMARAL BATISTA**

RG. 3.250.461 SSP/SC - CPF nº 527.592.100-49

DocuSigned by:

*Bernadete Condello*

D5B8C3D4F04E40A

Testemunha 01: Bernadete Condello de Oliveira  
CRECI/SC 54.115  
RG. 2.065.005-2 - CPF 357.642.109-25

DocuSigned by:

*Antonio Turman de Paula Jr*

4375798C726E983

Testemunha 02: Dr Antonio Turman de Paula Junior  
OAB/PR: 77.581

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO  
GERAL 3.250.461

DATA DE  
EXPEDIÇÃO

02/JUL/2018

NOME ELOÁ AMARAL BATISTA

FILIAÇÃO CARLOS BATISTA  
BERNARDINA AMARAL BATISTA

NATURALIDADE

SANTO AUGUSTO RS

DATA DE NASCIMENTO  
25/01/1958

DOC. ORIGEM

CERT. CAS. 13833 LV B-24 FL F-245  
CART. 4ª ZONA-PORTO ALEGRE RS  
"COM AVRB.DIVÓRCIO"

CPF 527.592.100-49  
PIS/PASEP: 107.25159.37-2  
FLORIANOPOLIS - SC

JOÃO MÁRCIO LOPES

Perito Criminal  
Diretor do Instituto de Identificação - IGP/SC

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

THOMAS GREG & BONS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA  
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
INSTITUTO GERAL DE PERÍCIA  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

PROIBIDO PLASTIFICAR



POLEGAR DIREITO



ASSINATURA DO TITULAR

Evaa' A. Batista

CARTEIRA DE IDENTIDADE

THOMAS GREG & SONS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
INSTITUTO GERAL DE PERÍCIAS  
II - INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME

ANANDA AMARAL FLORES



FILIAÇÃO

DOUGLAS DIAS FLORES  
SUBHADRA AMARAL DELAIX

DATA NASCIMENTO

13/09/2004

TIPO/FATOR RH

NATURALIDADE

FLORIANÓPOLIS SC

OBSERVAÇÃO

Ananda Amaral Flores

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

NAO PLASTIFICAR

LEI Nº 7.116, DE 29 DE AGOSTO DE 1983

RG e CPF

**162.124.829-18**

DATA DE EXPEDIÇÃO 16/MAR/2022

REGISTRO CIVIL

CERT. NASC. 1384 LV A-5 FL 270

CART. RJO VERMELHO-FLORIANÓPOLIS SC

T. ELEITOR

CTPS

SERIE

UF

NIS / PIS / PASEP

IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNH

CNS

Polegar direito



*[Handwritten Signature]*  
FERNANDO LUIZ DE SOUZA  
GERENTE DO REGISTRO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

**ANEXO 01  
GUIA DE COMPOSIÇÃO FAMILIAR**

**(Preencha a situação atual de cada membro da família conforme o indicado abaixo. A comprovação de renda de cada integrante deverá ser realizada conforme a situação atual aqui indicada, vide link abaixo)**

| <b>Nome</b>          | <b>Parentesco</b> | <b>CPF</b>     | <b>Data de Nascimento</b> | <b>Situação Atual *</b> | <b>Renda Mensal (bruta)</b> |
|----------------------|-------------------|----------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Ananda Amaral Flores | Neta              | 162.124.829-18 | 13/09/2004                | Desempregada            |                             |
| Eloá Amaral Batista  | Avó               | 527.592.100-49 | 25/01/1958                | Pensionista             | R\$1.300,00                 |
|                      |                   |                |                           |                         |                             |
|                      |                   |                |                           |                         |                             |
|                      |                   |                |                           |                         |                             |
|                      |                   |                |                           |                         |                             |
|                      |                   |                |                           |                         |                             |

*\*Situação atual:*

*Empregado, Servidor Público, Autônomo, Profissional Liberal, Freelance/Bicos, Aposentado, Pensionista, Proprietário de empresa (sócio, titular, diretor), MEI, Produtor Rural, Pescador, Desempregado, Do Lar, Estudante, Empregada/o Doméstica.*

*Verificar documento de comprovação de renda para cada situação específica no link:*

<https://www.udesc.br/secretaria/sae/politica-de-permanencia-estudantil/orientacoes-e-documentacao-obrigatoria>