

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de locação de imóvel residencial, de um lado:

Marcos Stoinski brasileiro, casado, agricultor, portador do RG nº 1.982.631, inscrito no CPF nº 608.197.159-72, residente e domiciliado na Rua Jacó Reinert, sem numero, Rio Branco, Guaramirim, Santa Catarina, CEP 89277-200, celular +55 (47) 9 8894-0989, e-mail: marcosstoinski123@gmail.com, neste ato denominado **LOCADOR**,

e de outro lado

Luiz Carlos Barbosa dos Santos, brasileiro, solteiro, soldados, portador do RG nº 310.271.508-70, inscrito no CPF nº 310.271.508-70, celular +55 (47) 9617-2526, e-mail: luiz.barbosasamara@gmail.com, neste ato denominado **LOCATÁRIO**.

As partes acima identificadas ajustam e acordam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de imóvel residencial, que será regido pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), em relação ao imóvel abaixo identificado, que o LOCADOR se declara, sob as penas da lei, proprietário ou autorizado a gerir os frutos decorrentes da locação, de acordo com as cláusulas e condições seguintes:

1ª. OBJETO – O objeto do presente contrato é a locação de natureza residencial do imóvel situado na: Rua Jacó Reinert, bairro Rio Branco, Guaramirim, Santa Catarina, CEP 89277-200, registrado sob a Matrícula de Imóvel n.º 18687, o qual se encontra livre de quaisquer ônus e dívidas.

Parágrafo único – O imóvel foi devidamente vistoriado e entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, que declara recebê-lo em perfeitas condições de habitabilidade, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e com pintura nova, prometendo assim devolvê-lo.

2ª. PRAZO – A presente locação terá o prazo de **30 (trinta) meses**, a iniciar-se no dia 19/03/2026 e com previsão de término no dia 19/10/2029.

Parágrafo único – Prorrogação. O contrato poderá ser prorrogado por convenção entre as partes ou se o LOCATÁRIO continuar residindo no imóvel após o fim do prazo, por mais de 30 (trinta) dias, sem objeção do LOCADOR, sendo que neste caso a locação será prorrogada por **tempo indeterminado**, podendo o LOCADOR reivindicar o imóvel a qualquer tempo, mediante notificação expressa e concedendo ao LOCATÁRIO o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel.

3ª. VALOR DO ALUGUEL – O valor do aluguel é de **R\$ 900,00** (novecentos reais) mensais, devendo o pagamento ser feito até o (*dia de sua preferência*) dia útil de cada mês, a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, por meio de (informar se será pix, boleto, entrega em mãos, etc, da forma mais detalhada possível).

Parágrafo 1º – Recibo. O LOCADOR deverá emitir recibo ao LOCATÁRIO referente à quantia paga, descrevendo o valor e o mês que está sendo pago, além de qualquer outra eventual despesa.

Parágrafo 2º – Reajuste. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base de correção monetária o Índice do (Insira aqui o Índice que deseja; por exemplo: IGP-M, IGP, IPC).

Parágrafo 3º – Despesas e tributos. Além do pagamento do aluguel, obriga-se o LOCATÁRIO a realizar o pagamento de todas as despesas ordinárias (água, energia elétrica, gás, telefone, Internet, condomínio, bem como tributos, **taxas municipais e IPTU**) quando dos respectivos vencimentos.

4º. GARANTIA – Fica acordado que o presente contrato será garantido por meio de: caso de caução o locatário deixa como garantia o valor de R\$ 900,00, que será pago juntamente com o 1º (primeiro) mês de aluguel; se for fiança, inserir os dados do fiador: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, RG, CPF, endereço, celular, e-mail);

5º. PAGAMENTO – Caso o pagamento ocorra até o dia X, será concedido a título de **incentivo de pontualidade**, redução de X reais no valor do aluguel mensal pactuado. No entanto, caso o pagamento ocorra após o dia X, o LOCATÁRIO perde tal benefício e terá o valor total acrescido de multa, juros e correção monetária, nos moldes a seguir descritos.

Parágrafo Único – A multa será de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel e os juros serão de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de correção monetária segundo o Índice do INPC (ou outro de sua preferência), até a regularização do pagamento.

6º. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL – A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, não podendo o LOCATÁRIO transferir, sublocar, ceder ou emprestar ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR, sob pena haver seu contrato rescindido de plano, sem gerar direito a indenização.

Parágrafo 1º – Benfeitorias. O LOCATÁRIO obriga-se a não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, sem prévia obtenção de autorização expressa do LOCADOR, caso contrário ficará sujeito ao aceite ou não do LOCADOR, sendo que em caso de não aceitação, o LOCATÁRIO obriga-se a devolver o imóvel da mesma forma que o recebeu. Ademais, quaisquer benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não possuindo o LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização.

Parágrafo 2º – Seguro. O LOCATÁRIO obriga-se a providenciar seguro do imóvel locado, em companhia idônea, prevendo riscos de incêndio, raio, explosão etc., o qual servirá para pagamento da restauração em caso de sinistro. A apólice deverá ser apresentada anualmente, e a primeira no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura deste contrato.

Parágrafo 3º - Culpa ou Dolo. Caso porventura venha a ocorrer acidente no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, este ficará obrigado a pagar todas as despesas pelos danos causados, além de multa no valor de x% (x por cento) sobre o valor do aluguel.

Parágrafo 4º - Vistorias. Faculta ao LOCADOR realizar vistorias esporádicas no imóvel, em dia e hora a serem combinados, a fim de averiguar o estado de conservação do imóvel, sendo que se algum vício ou dano for constatado, o LOCATÁRIO deverá providenciar o conserto, no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo 5º - Devolução. Finda ou rescindida a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, arcando com as despesas cabíveis (conservação de portas, fechaduras, trincos, puxadores, vidraçarias e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias), inclusive obrigando-se a pintá-lo nas mesmas tintas e cores (citar marca de tinta se preferir). Após vistoria do local por parte do LOCADOR, e estando tudo nos conformes, a devolução irá se concretizar mediante a entrega das chaves e assinatura de um Termo de Entrega por ambas as partes.

7ª. RESCISÃO CONTRATUAL. Poderá o contrato ser rescindido mediante prévio acordo entre as partes ou na ocorrência das situações acima pactuadas, bem como por quaisquer das outras hipóteses previstas na Lei do Inquilinato.

8ª. CLÁUSULA PENAL. O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a mutuamente a respeitar este contrato em todas suas cláusulas, sob pena de incorrer no pagamento de multa no valor de X reais/aluguéis, além do ressarcimento por quaisquer danos causados.

Parágrafo único - Devolução antecipada. Caso ocorra a devolução do imóvel antes do prazo de término previsto neste contrato, seja pela entrega voluntária ou por decisão judicial em decorrência de falta de pagamento ou outra infração qualquer, facultará ao LOCADOR cobrar do LOCATÁRIO o pagamento de multa compensatória no valor de X reais/aluguéis, proporcionalmente ao tempo de contrato não cumprido, na base de 1/24 para cada mês transcorrido.

9ª. DISPOSIÇÕES FINAIS. Não será facultativo a nenhuma das partes o direito de arrependimento, devendo ambas as partes cumprir fielmente o disposto nas cláusulas aqui avençadas.

Parágrafo 1º - Omissão. Caso venha a ocorrer alguma hipótese não prevista neste contrato, a omissão será suprida pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Parágrafo 2º - Foro. Elegem a Comarca de (cidade), (Estado) como foro para dirimir quaisquer problemas, desistindo de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa ser.

E assim, por estarem justos e acordados, firmam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, em 2 (duas) vias de igual forma e teor.

Guaramirim, Santa Catarina 19 de março de 2026

Luiz Carlos Barbosa dos Santos

gov.br

Documento assinado digitalmente
LUIZ CARLOS BARBOSA DOS SANTOS
Data: 20/03/2026 07:37:19-0300
Verifique em <https://validar.ih.gov.br>

(NOME DO LOCATÁRIO)

LOCATÁRIO

Marcos Stoinski
60819715972
LOCADOR



TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE GUARAMIRIM - SC
Geovana Delagnolo - Tabeliã
Rua 28 de Agosto, 1280 sala 02 - Centro - Guaramirim/SC - CEP: 89270-000
Telefones: (47) 3372-2054 - (47) 3372-1494 - (47) 3273-2421
Reconheço a assinatura por AUTENTICA de:
MARCOS STOINSKI.

GUARAMIRIM/SC, 23/03/2026
Selo digital Normal
Emol. R\$ 6,39
FRJ R\$ 1,49 + ISS R\$ 0,13
Total R\$ 8,21

REBECA KEMMER MENDES - Escrivente

Horário de atendimento: 09h às 18h - Consulte desde do selo em selo.jus.br

