

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS Nº 963

- LOCADOR:** **FLORENÇA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA, CRECI nº 3.376-J**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 13.602.389/0001-97 com sede na Av. Belo Horizonte, 515, Sala 03, Centro, nesta Cidade de Pinhalzinho – SC, representada pelo seu Corretor Responsável Sr. **DAYTON STEWAN DREYER**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, maior e capaz, inscrito no CRECI - SC sob nº 12.968-F.
- LOCATÁRIOS:** **JULIA ISABELLA HACK JACOVAS**, brasileiro(a), Solteiro(a), estudante, maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob nº 085.434.279-67 e portador(a) do RG nº 8543427967- e **MARIA LUIZA DA SILVA COSTA**, brasileiro(a), Solteiro(a), estudante, maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob nº 106.143.529-67 e portador(a) do RG nº 10614352967-, residentes e domiciliados na Rua Niterói, 2500, Apto 505, Ed. Palazzo Residence, Bairro Centro, Cidade de Pinhalzinho - SC.
- FIADORES:** **MARCIA HACK JACOVAS**, brasileiro(a), Casado(a), advogada, maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob o nº 025.351.319-78 e portador(a) do RG nº 3184609-SSP/SC e **PAULO SERGIO JACOVAS**, brasileiro(a), Casado(a), comerciante, maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob o nº 613.119.609-53 e portador(a) do RG nº 2131348-SSP/SC, residentes e domiciliados na R. Antonio Fadion, 167, Bairro Imigrantes, Cidade de Concórdia - SC e **RAFAEL COSTA**, brasileiro(a), Solteiro(a), Gerente comercial, maior e capaz, inscrito(a) no CPF sob o nº 029.255.099-59 e portador(a) do RG nº 7046307-SSP/SC, residente e domiciliado na Rua Tancredo De Almeida Neves, 152, Bairro Cinquentenário, Cidade de Concórdia - SC.
-

As partes acima nominadas e qualificadas, doravante denominadas simplesmente de **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** resolvem de comum acordo, firmar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS**, fazendo-o dentro das seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel do qual é representante, situado na Rua Niterói, 2500, Apto 505, Ed. Palazzo Residence, Bairro Centro, nesta Cidade e Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina, sendo um(a) apartamento composto(a) por 2 (dois) dormitórios, sendo um suíte, 1 (um) banheiro, 1 (uma) sala de estar, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 1 (uma) sacada e 1 (uma) vaga de garagem de uso comum.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo de locação é de 12 Meses e 14 Dias, com início em 18/03/26 (18 de Março de 2026) e término em 31/03/27 (31 de Março de 2027), data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

§1º. Findo o prazo da locação e permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado, devendo a parte que quiser rescindir a locação, comunicar a outra com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 46 e 47, da lei nº 8.245/91.

§2º. Transcorrido o prazo expresso no Caput do Cláusula Segunda do presente contrato, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** poderão vir a solicitar ou desocupar, respectivamente, o imóvel, notificando a outra parte por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, isentando-se de qualquer multa rescisória.

§3º. O **LOCATÁRIO** ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTES

CLÁUSULA TERCEIRA O aluguel mensal será no valor de R\$2.150,00 (Dois Mil e Cento e Cinquenta Reais), que será pago de forma antecipada, até o dia 10 do mês de referência, mediante boleto bancário.

§1º. O aluguel e encargos que não forem quitados até o vencimento, além de constituir o **LOCATÁRIO** em mora, sofrerão o acréscimo de uma multa de 10% (dez por cento), para pagamento até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, após isso serão corrigidos monetariamente e com o acréscimo de juros de mora; passando a cobrança a ser feita extrajudicial ou judicialmente, tendo o mesmo que arcar com as custas e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total dos débitos; e ainda poderá resultar no imediato ajuizamento de Ação de Despejo.

§2º. As partes contratantes pactuam que o aluguel acima convencionado terá um reajuste ANUAL de acordo com a variação do IGPM-FGV ou na falta deste, qualquer outro que venha substituí-lo.

§3º. Fica o **LOCATÁRIO** desde já advertido, bem como seu(s) fiador(es), de que atrasos no pagamento dos alugueres superiores a 30 (trinta) dias, ensejará na imediata propositura da ação de despejo, bem como sujeitará os devedores na inscrição nos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA), também ficam cientes que passando-se 5 (cinco) dias do vencimento será procedida a instrução a protesto, junto ao Cartório de Protestos da Comarca de Pinhalzinho - SC.

§4º. Os alugueres reajustados entrarão em vigor nas datas estipuladas, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

§5º. Fica acordado que:

- a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;
- b) Não poderá o **LOCATÁRIO** sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita;
- c) Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões por ela feitas não implicam em renúncia de direito ou alteração contratual, não podendo ser invocada pelo **LOCATÁRIO** como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

DOS LAUDOS DE VISTORIA DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUARTA: O **LOCADOR** fará elaborar, por seu corretor responsável ou por quem este indicar, um laudo de vistoria inicial informando de forma minuciosa o estado de conservação do imóvel, sendo o referido laudo parte integrante do presente contrato de locação no qual vai firmado pelas partes envolvidas na locação.

Parágrafo único: Qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste laudo inicial, deverá ser comunicado ao **LOCADOR**, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar do dia da vistoria inicial, sendo que a não comunicação no prazo mencionado extinguirá o direito de reclamação do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA QUINTA: Quando o **LOCATÁRIO** for desocupar o imóvel, deverá comunicar ao **LOCADOR** com antecedência mínima de 30 dias, a fim de possibilitar uma vistoria final no imóvel, o qual apontará todos os itens que deverão ser consertados e/ou pintados, sendo referido laudo assinado pelo vistoriador e pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo único: Caso o **LOCATÁRIO** venha a abandonar o imóvel, sem a prévia comunicação ao **LOCADOR**, conforme o prazo estipulado pelo caput, esta fará o laudo de vistoria final e providenciará os consertos necessários, ficando a cargo do **LOCATÁRIO** e seu fiador, a responsabilidade pelo pagamento das despesas.

DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA: Fica expressamente convencionado que o imóvel locado será utilizado pelo **LOCATÁRIO** exclusivamente para moradia, sendo vedada à alteração desta finalidade, sem prévio consentimento expresso do **LOCADOR**.

§1º. O **LOCATÁRIO** responsabiliza-se, exclusivamente, por qualquer dano que der causa (inclusive os materiais, morais, emergentes, pessoais ou cessantes), ocorridos nas dependências do imóvel locado.

CLÁUSULA SÉTIMA: A cessão, total ou parcial, deste Contrato não poderá ser feita sem a expressa anuência do **LOCADOR**, na forma da lei.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO E DO LOCADOR

CLÁUSULA OITAVA: As obrigações do **LOCATÁRIO** e do **LOCADOR** são aquelas previstas no art. 23 e 22 da lei nº 8.245, respectivamente.

§1º. Com exceção das obras que importem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do **LOCATÁRIO**, que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, aparelhos sanitários, pias, torneiras, encanamentos, pisos, interruptores de iluminação elétrica.

§2º. O **LOCATÁRIO** obriga-se a zelar pelo imóvel, por sua manutenção, boa conservação, seu asseio e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações de estragos ocorridos no curso de locação.

§3º. Obrigar-se-á, ainda, o **LOCATÁRIO**, finda ou rescindida a locação, a efetuar, por sua exclusiva conta a pintura interna, os devidos reparos, apresentar comprovantes de pagamento dos aluguéis em atraso se houverem, comprovante de pagamento das despesas, água, luz e demais cominações legais. Comunicará o **LOCADOR** com 3 (três) dias de antecedência, a data em que o imóvel estará livre para vistoria de entrega, onde estando conforme condições previstas no presente instrumento passará recibo de entrega do imóvel. A simples entrega das chaves, não constitui o término do contrato, cessando a fluência de aluguéis e encargos somente com a emissão do recibo de entrega firmado pelo **LOCADOR**.

§4º. Caso o **LOCATÁRIO** desocupar o imóvel e não entregá-lo nas condições estabelecidas na presente cláusula, indenizará o **LOCADOR** pelas obras que fizerem necessárias para a recuperação do imóvel e pelos demais prejuízos causados ao **LOCADOR**.

§5º. O **LOCATÁRIO** declara que recebeu, na presente data, uma cópia do regimento interno do condomínio, ficando obrigado ao fiel e cabal cumprimento das normas nele constantes. Não podendo, em momento algum, alegar o desconhecimento do presente regimento.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO DO IPTU

O(a) **LOCATÁRIO(a)** declara-se ciente e concorda que será integralmente responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU referente ao imóvel objeto deste contrato, durante todo o período da locação.

§1º. O valor do IPTU anual será parcelado em 12 (doze) parcelas mensais, que serão cobradas juntamente com o aluguel mensal, vencendo-se cada parcela na mesma data de vencimento do referido aluguel.

§2º. Caso haja reajuste, alteração de valor ou acréscimo decorrente de taxas, contribuições ou mudanças legais relacionadas ao IPTU, o(a) LOCATÁRIO(a) arcará com tais valores, ficando o(a) LOCADOR(a) autorizado(a) a repassar as diferenças nas parcelas subsequentes.

§3º. O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará as mesmas penalidades aplicáveis ao atraso do aluguel, conforme previsto neste contrato.

CLÁUSULA DECIMA– DO SEGURO INCENDIO

O(a) LOCATÁRIO(a) reconhece e concorda que é integralmente responsável pelo pagamento do Seguro Incêndio do imóvel locado, seguro este que será contratado e oferecido pelo(a) LOCADOR(a). O referido seguro terá cobertura exclusiva do casco do imóvel, não abrangendo móveis, objetos pessoais, equipamentos, bens, pertences internos do(a) LOCATÁRIO(a) ou de quaisquer terceiros que estejam no interior da unidade. Salvo se expressamente contratado em separado.

§1º. O valor anual do prêmio do Seguro Incêndio será parcelado em 12 (doze) parcelas mensais, sendo cada parcela cobrada juntamente com o valor do aluguel, com vencimento na mesma data.

§2º. Caso haja reajuste, alteração de valor ou necessidade de complementação do prêmio do seguro, o(a) LOCATÁRIO(a) arcará com tais diferenças, autorizando sua cobrança nas parcelas subsequentes.

§3º. O não pagamento de qualquer parcela referente ao Seguro Incêndio acarretará as mesmas penalidades aplicáveis ao atraso no pagamento do aluguel, sem prejuízo de outras medidas previstas neste contrato.

§4º. O(a) LOCADOR(a) compromete-se a manter a apólice vigente durante toda a locação, fornecendo ao(a) LOCATÁRIO(a) cópia da apólice e de suas renovações, sempre que solicitado.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA: É vedado ao **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do **LOCADOR**. O **LOCATÁRIO** expressamente reconhece que não possui qualquer direito à retenção ou indenização pelas benfeitorias que eventualmente vier a executar, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias.

Parágrafo único: O **LOCATÁRIO** deverá devolver o imóvel nas condições em que foi recebido, sem as modificações porventura realizadas, caso assim exija o **LOCADOR**.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo **LOCATÁRIO** do imóvel ora locado, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, se não der causa ao evento, cabendo ao **LOCATÁRIO** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa.

Parágrafo único: Ficará ressalvado o direito do **LOCATÁRIO** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, por ventura, fizer jus.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Constituem motivos para Rescisão Contratual de pleno direito, além dos indicados nas cláusulas específicas e na lei, mais os seguintes:

- a) Falta do pagamento dos alugueres e encargos nos prazos fixados;
- a) O não cumprimento do que preceitua a cláusula quarta do presente contrato;
- b) Abandono do imóvel ou má conservação e/ou uso, por parte do **LOCATÁRIO**;
- c) No caso do **LOCATÁRIO** impedir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR**, por seu representante legal ou terceiro, os quais com vistas a promover a conservação, reformas ou venda do imóvel;
- d) Desrespeito à convenção do Condomínio, aos condôminos, aos vizinhos do imóvel locado, por atos que desabonem o **LOCATÁRIO** como ocupante da unidade do prédio ou na vizinhança;

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O **LOCATÁRIO** permitirá desde já ao **LOCADOR** examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O **LOCADOR** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder direitos decorrentes deste instrumento.

§1º. Estabelecem as partes, de que durante a vigência deste contrato, o imóvel locado poderá ser ofertado para venda a terceiros, através de fotos e vídeos já elaborados, permitindo-se a visita ao imóvel, devendo, para tanto, o interessado ser acompanhado do proprietário ou corretor de imóveis, fixando antes o respectivo dia e hora para que se realize a referida visita.

§2º. O **LOCADOR** obrigará-se-á, no caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando-o ao seu integral cumprimento em todas as condições e cláusulas.

§3º. Ficará rescindido o presente instrumento se ocorrer à venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

DAS TOLERÂNCIAS DO LOCADOR

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA: Não poderá o **LOCATÁRIO** sustar o pagamento de alugueres e/ou encargos, sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma solicitação ou exigência feita.

Parágrafo único: Salvo declaração escrita do **LOCADOR**, quaisquer tolerâncias ou concessões feitas, não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser inovada pela **LOCATÁRIO** como precedentes para se furtar ao cumprimento deste Contrato.

DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: 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 04 (quatro) alugueres**, que será paga proporcionalmente ao tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O **LOCATÁRIO** será obrigada a satisfazer, a sua custa, sem direito a qualquer indenização por parte do **LOCADOR**, todas as intimações do Serviço Sanitário Federal, Estadual ou Municipal a que der causa, pagando todas as multas nas épocas apropriadas. Nenhuma intimação dos referidos órgãos públicos, ou de outros, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel ou pedir rescisão contratual, exceto prévia vistoria judicial, que comprove estar a construção ameaçada a ruir.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, no todo ou em parte, nem emprestar para terceiros o imóvel locado, sem o consentimento escrito do **LOCADOR**; nos casos autorizados pelo **LOCADOR**, deverá o **LOCATÁRIO**, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado por ocasião do vencimento do prazo contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva, ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O presente contrato obrigará as partes, por si, seus herdeiros e sucessores.

DA FIANÇA

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Concorda com os termos fixados no presente contrato, Os **FIADORES**, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Os **FIADORES** renunciam expressamente os benefícios de ordem contido no art. 827 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único: A fiança compreenderá o débito principal e todos os seus acessórios, conforme art. 822 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Os **FIADORES** não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Caso os **FIADORES** venham a incorrer em concordata, falência ou em comprovado estado de insolvência, o **LOCATÁRIO** deverá substituí-los em 7 (sete) dias, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA: Caso a presente locação se prorrogue por prazo indeterminado, qualquer das garantias aqui prestadas será estendida até a efetiva devolução do imóvel, conforme dispõe o art. 39, da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Ambas as partes elegem o FORO da Comarca de Pinhalzinho – SC, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem ambos presentes e de pleno acordo, mandaram redigir este **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS RESIDENCIAIS** em duas vias do mesmo teor e forma, para um só efeito, sem nenhum constrangimento ou vício de vontade, com inteira liberdade e conhecimento de causa, isso depois de terem lido, conferido e concordado com as condições ora pactuadas, que vão por ambos devidamente assinadas na presença de duas testemunhas.

Pinhalzinho – SC, aos 13 de Março de 2026.

FLORENÇA
CORRETORA DE
IMOVEIS
LTDA:13602389000197

FLORENÇA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA

Representada por seu corretor-responsável DAYTON S. DREYER

LOCADOR



Documento assinado digitalmente



JULIA ISABELLA HACK JACOVAS
Data: 18/03/2026 10:38:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JULIA ISABELLA HACK JACOVAS
LOCATÁRIO

Documento assinado digitalmente



MARIA LUIZA DA SILVA COSTA
Data: 16/03/2026 18:37:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARIA LUIZA DA SILVA COSTA
LOCATÁRIO

Documento assinado digitalmente



MARCIA HACK JACOVAS
Data: 16/03/2026 17:15:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCIA HACK JACOVAS
FIADOR

Documento assinado digitalmente



PAULO SERGIO JACOVAS
Data: 16/03/2026 18:27:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PAULO SERGIO JACOVAS
FIADOR

Documento assinado digitalmente



RAFAEL COSTA
Data: 16/03/2026 17:05:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RAFAEL COSTA
FIADOR

KÁCIA FARIAS COLOMBI
CPF: 042.996.099-99
TESTEMUNHA

DANUSA CRISTINE DREYER
CPF: 060.611.389-46
TESTEMUNHA