



## CONTRATO DE LOCAÇÃO CAUÇÃO COMERCIAL

---

### 1. LOCADOR

**Nome:** ADELIR ROCHA

**Participação:** 100%

**CPF:** 452.896.709-04

**Nacionalidade:** BRASILEIRO

**Estado Civil:** Solteiro(a)

**Profissão:** Empresário

Neste ato representado por sua bastante procuradora Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., inscrita no CNPJ nº 92.691.336/0020-29 e no CRECI 39 J, com sede na cidade de FLORIANÓPOLIS.

### 2. LOCATÁRIO

**Nome:** Daniel Figueiredo da Silva

**CPF:** 014.946.992-65

**Nacionalidade:** Brasileiro

**Estado Civil:** Solteiro(a)

**Profissão:** Mecânico

**Endereço do Locatário:** Rua Felipe Neves, 1404, FLORIANÓPOLIS - SC

### 3. OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel situado à MINISTRO RIBEIRO DA COSTA 0 (EM FRENTE AO 270), FLORIANÓPOLIS - SC.

**3.1. O(A) LOCATÁRIO(A) está ciente que a vistoria do imóvel será realizada posteriormente, e mesma deverá ser assinada eletronicamente pelo(a) LOCATÁRIO(A) para devida posse do imóvel.**

### 4. ALUGUEL INICIAL

R\$ 1.700,00 (Um Mil Setecentos Reais).

**4.1. O(A) LOCADOR(A) concederá ao(a) LOCATÁRIO(A) uma carência de 30 (trinta) dias no aluguel, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) neste período responsável pelo pagamento somente das taxas e encargos do imóvel.**

### 5. PRAZO DO CONTRATO

48 meses iniciando no dia 16/01/2026 (Dezesseis de Janeiro de Dois Mil e Vinte e Seis) e terminando de pleno direito no dia 15/01/2030 (Quinze de Janeiro de Dois Mil e Trinta).



**5.1. O(A) LOCATÁRIO(A)** está ciente de que após firmar o contrato de locação não será admitida a rescisão contratual, sem aplicação da penalidade prevista neste instrumento, representada pelo pagamento de multa, mesmo que a razão do rompimento contratual seja a falta de visita prévia ao imóvel locado, tendo em vista que as chaves do imóvel para esse fim estão à sua disposição, com oportunidade para visita que fica a seu critério.

## **6. FINALIDADE DA LOCAÇÃO**

Terreno.

## **7. GARANTIA:**

Valor caucionado em R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais), nos termos da Cláusula Décima Oitava deste contrato.

## **8. REGIME LEGAL**

A locação é regida pela Lei nº 8.245/91 e, no que couber, pelas disposições específicas do Código Civil.

## **9. MANUAL DO LOCATÁRIO**

O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter recebido junto com as chaves do imóvel o manual do locatário, contendo orientações importantes quanto a ocupação do imóvel, de modo especial no que se refere:

- a)** A recomendação da troca do segredo das fechaduras das portas externas;
- b)** Tomar conhecimento da convenção, regulamento interno e ou procedimentos especiais, como dias e horários para realização de mudanças no prédio;
- c)** Aferir a corrente elétrica (110 ou 220 volts) antes de conectar aparelhos elétricos nas tomadas.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, o(a) **LOCADOR(A)**, neste ato representado por sua procuradora, Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., com sede nesta Capital, Avenida Carlos Gomes, 1450, CNPJ nº 92.691.336/0001-66, registrada no CRECI sob nº 39 J, e o(a) **LOCATÁRIO(A)** declaram ter justo e contratado a locação do imóvel identificado no item 3 do preâmbulo, que é parte integrante deste contrato, pelas cláusulas e condições lidas, discutidas e aceitas pelas partes e no que couber pelas disposições específicas do código civil.

## **CAPÍTULO I - DO PRAZO**

**PRIMEIRA:** Vencido o prazo contratual, e sem oposição do(a) **LOCADOR(A)** e do **LOCATÁRIO(A)**, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado.

**Parágrafo Único:** Passando a vigorar por prazo indeterminado e pretendendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** desocupar o imóvel, deverá comunicá-lo mediante aviso escrito ao(a) **LOCADOR(A)**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência de



aviso, o(a) **LOCADOR(A)** poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes por ocasião da desocupação.

## **CAPÍTULO II - DA CORREÇÃO DO ALUGUEL**

**SEGUNDA:** O aluguel mensal será corrigido anualmente, de acordo com a variação do IGPM ANO, acumulada no período, desde que positiva.

**Parágrafo Primeiro:** Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista nesta Cláusula, concordam as partes desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser feita no menor prazo que vier a ser permitido.

**Parágrafo Segundo:** Em caso de extinção do IGPM ANO, será utilizado um dos índices que oficialmente reflita a variação da inflação verificada no período.

## **CAPÍTULO III - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**TERCEIRA:** Correrão por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)** e deverão ser pagos ao(a) **LOCADOR(A)**, juntamente com o aluguel, todos os impostos e taxas, presentes e futuras, que recaem ou vierem a recair sobre o terreno locado.

**Parágrafo Único:** Se, por qualquer motivo, deixarem de ser cobrados do(a) **LOCATÁRIO(A)** os impostos e taxas como mencionado nesta Cláusula, deverá ser efetuado o pagamento das prestações já vencidas, em parcela única, tão logo lhe sejam exigidas.

## **CAPÍTULO IV - DOS PAGAMENTOS**

**QUARTA:** O aluguel e os encargos locatícios deverão ser pagos, em qualquer agência bancária, para comodidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, através de boleto bancário a ser enviado EXCLUSIVAMENTE PELA VIA DIGITAL ao endereço DE E-MAIL INDICADO POR ESCRITO PELO **LOCATÁRIO**, até o dia 1 do mês seguinte ao vencido, acrescidos da despesa postal e bancária. Caso o locatário(a) efetue o pagamento no Banco e agência indicados no boleto de cobrança ficará isento da taxa bancária. Se o(a) locatário(a) não receber boleto bancário até 05 (cinco) dias antes do vencimento, deverá providenciar, junto à Imobiliária CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A, a segunda via do boleto bancário, no endereço da Rua Uruguai, 329 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, CEP 90010-140, ou ainda através do e-mail cobranca.loc@creditoreal.com.br, WhatsApp número (11) 3003 8397, ou do site www.creditoreal.com.br, na opção "Área do Cliente". Os dados de login e senha para acesso serão encaminhados por e-mail, juntamente com este Contrato e demais documentos pertinentes à locação.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento de todas as despesas a que estiver obrigado o(a) **LOCATÁRIO(A)**, por força de lei e do presente contrato, deverá ser feito independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, tão logo for exigido.



**Parágrafo Segundo:** Em caso de mora do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto ao pagamento do aluguel e/ou dos encargos locatícios, o débito será corrigido pelo **IGPM** até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de **10% (dez por cento)** e dos juros de **1% (um por cento)** ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado. Ficam desde já, fixados os honorários advocatícios em **10% (dez por cento)**, se amigável a cobrança, e de **20% (vinte por cento)**, se judicial.

**Parágrafo Terceiro:** Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação, poderão ser feitas nos termos do art. 58, IV da Lei 8245/91.

**Parágrafo Quarto:** No caso de atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos locatícios, o **LOCATÁRIO(A)** e o fiador, devedor solidário, poderão ter seus nomes registrados no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e outras entidades cadastrais.

**Parágrafo Quinto:** Para o caso de demanda judicial, o(a) **LOCATÁRIO(A)** e fiador(a) identificados no preâmbulo deste Contrato, outorgam entre si, poderes para receber notificações, intimações, citações, inclusive inicial, firmar compromissos, acordos, dar quitação, agindo individualmente, um em representação de todos os outros.

**Parágrafo Sexto:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito a reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida, nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura apresentadas.

**Parágrafo Sétimo:** As partes declaram que em demandas judiciais versando sobre a falta de pagamento de aluguéis e encargos locatícios, não há interesse de que seja aprazada audiência de conciliação ou de mediação prevista no caput do art. 334 do Código de Processo Civil, pois o locatário tem plena ciência de que tem o benefício legal de afastar o despejo, desde que purgue a mora, no prazo legal, nos termos do art. 62, II e seguintes da Lei do Inquilinato.

**Parágrafo Oitavo:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** que responder por Imposto de Renda (IR) retido na fonte deverá fazer este recolhimento de forma mensal, nos termos da legislação específica, e entregar, anualmente, à empresa Administradora da locação, o Informe de Rendimentos e o comprovante de entrega da Declaração do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (DIRF), no prazo de dez dias após a sua declaração à Receita Federal. Estes documentos devem ser enviados para a Av. Benjamin Constant, 1845, nesta capital, ou ainda em formato digital para o e-mail [dimob.dirf@creditoreal.com.br](mailto:dimob.dirf@creditoreal.com.br). A não apresentação de tais documentos configurará infração contratual, que sujeitará O(A) **LOCATÁRIO(A)** a competente Ação de Despejo.

## **CAPÍTULO V- FINALIDADE**

**QUINTA:** A finalidade da locação, prevista no item 6 do Preâmbulo deste contrato, não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem a prévia expressa e escrita autorização do(a) **LOCADOR(A)**.



## **CAPÍTULO VI - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

**SEXTA:** A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parciais ou totais, do imóvel locado dependerão do prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)**, manifestado por escrito.

**Parágrafo Único:** A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste instrumento ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o(a) **LOCATÁRIO(A)** deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual, que acarretará a rescisão da locação, salvo as exceções previstas na Lei do Inquilinato, por força de sub-rogação legal.

## **CAPÍTULO VII - DO ESTADO DO IMÓVEL**

**SÉTIMA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara que recebeu o terreno limpo e obriga-se a mantê-lo em perfeitas condições de asseio, correndo por sua conta as multas a que der causa por inobservância de quaisquer leis, decretos ou regulamentos.

**Parágrafo Único:** Eventual contestação ao que consta na vistoria inicial, somente terá validade se apresentada pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, através do QR Code que se encontra na vistoria do imóvel, no prazo de 10 (dez) dias corridos, após o recebimento das chaves, e será processada também sob a forma digital, e no tanto quanto for acolhida ficará assim registrada como aditamento à vistoria inicial anteriormente realizada.

## **CAPÍTULO - VIII - DOS DEVERES**

**OITAVA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** não poderá fazer no terreno ora dado em locação, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)** manifestado por escrito.

**Parágrafo Primeiro:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, inclusive as necessárias, que, mesmo com consentimento escrito do **LOCADOR(A)**, venha a fazer no terreno ora locado.

**Parágrafo Segundo:** Caso não convir ao(a) **LOCADOR(A)** a permanência de quaisquer benfeitorias feitas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** no terreno, deverá este(a) removê-las, deixando o terreno no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que, para tal se fizerem necessárias, por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

## **CAPÍTULO IX - DAS INFRAÇÕES**

**NONA:** Caracterizará grave infração contratual podendo o(a) **LOCADOR(A)**, de pleno direito, dar como rescindido o presente contrato, independente de qualquer interpelação, judicial ou extrajudicial, sem que assista ao(a) **LOCATÁRIO(A)** direito a qualquer indenização ou reclamação:



- a) Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** não pagar pontualmente quaisquer das prestações mensais do aluguel e encargos ou faltar ao exato cumprimento de qualquer das obrigações assumidas;
- b) Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** usar o terreno objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado;
- c) Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** impedir a vistoria pelo(a) **LOCADOR(A)**, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do terreno, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para as visitas.

**Parágrafo Único:** O contrato de locação será rescindido, igualmente, não cabendo ao(a) **LOCATÁRIO(A)** direito a qualquer indenização, ou se o mesmo for desapropriado.

## **CAPÍTULO X - DAS PROIBIÇÕES**

**DÉCIMA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** não terá direito a reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida, nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura apresentadas.

**DÉCIMA PRIMEIRA:** Durante a vigência da locação fica assegurada à Administradora o direito de visita ao imóvel, para a verificação do fiel cumprimento do presente contrato, mediante contato prévio.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Quaisquer tolerâncias ou concessões do(a) **LOCADOR(A)** para com o(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este(a) e não terão a virtude de alterar obrigações estipuladas neste instrumento.

**DÉCIMA TERCEIRA:** A falta de cumprimento das cláusulas deste contrato ou inobservância do contido na Lei no Inquilinato, com exceção da multa por falta de pagamento de aluguéis e encargos locatícios que tem regra própria, conforme parágrafo segundo da cláusula quarta deste instrumento, sujeitará o infrator ao pagamento de multa nos seguintes termos:

- a) Equivalente a 3 (três) aluguéis, mensais, se ocorrer a desocupação do imóvel antes de findo o prazo contratual, devendo(a) **LOCATÁRIO(A)** pagar a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, conforme previsto no artigo 4º da Lei 8.245/91;
- b) Correspondente a 2 (dois) aluguéis, mensais, em caso de não substituição da garantia, por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando devidamente notificado para tanto, nos termos do parágrafo único do art. 40 da Lei 8245/91, bem como no caso de empréstimo do imóvel, cessão ou sublocação, sem autorização do locador;
- c) Igual a 1 (um) aluguel mensal, nos demais casos de infrações legais e contratuais.

**Parágrafo Único:** As multas acima indicadas serão aplicadas, sem prejuízo das demais perdas e danos que se verificarem no caso concreto.

**DÉCIMA QUARTA:** As obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)** deverão ser cumpridas independentemente de interpelação ou aviso, judicial ou extrajudicial.



**DÉCIMA QUINTA:** Em garantia das obrigações decorrentes do presente contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)** cauciona a quantia de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais), depositados na conta corrente nº 8.978 da Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.

**Parágrafo Primeiro:** Ao final da locação tendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** desocupado o imóvel, não havendo nenhum débito do locatário com referência a aluguéis vencidos, encargos locatícios e despesas com reparos no imóvel, o valor hoje depositado será devolvido ao locatário acrescido dos rendimentos da caderneta de poupança no período referente à locação. Caso exista algum débito, o valor será descontado da caução. Deduzidos tais encargos e despesas antes referidas, o saldo, se houver, será restituído ao locatário. Se, pelo contrário, ainda ocorrer algum débito, este deverá ser liquidado pelo locatário diretamente na Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.

**Parágrafo Segundo:** O valor caucionado poderá ser devolvido ao(a) **LOCATÁRIO(A)** com os respectivos rendimentos no curso da locação, desde que a nova garantia seja aceita pelo locador ou sua procuradora.

**DÉCIMA SEXTA:** O direito de preferência referente compra do imóvel não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização da garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

**DÉCIMA SÉTIMA:** As partes ajustam que o presente contrato será assinado pelo sistema de assinatura eletrônica, garantindo sua respectiva autenticidade, integridade e validade jurídica, eis que os documentos assinados se presumem verdadeiros em relação aos signatários.

**DÉCIMA OITAVA:** Os dados pessoais fornecidos pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** tem a finalidade de cumprir com as obrigações e responsabilidades inerentes ao contrato de locação, com observância aos princípios da proteção e transparência previstos na Lei Geral de Proteção de Dados - lei 13.709/18.

**Parágrafo único:** Os dados pessoais serão armazenados pelo tempo de duração da relação contratual estabelecida entre as partes, podendo este prazo ser estendido para fins de resguardar legítimo interesse entre as partes.

**DÉCIMA NONA:** Para as questões resultantes deste contrato, será competente o Foro da cidade de FLORIANÓPOLIS, neste Estado, renunciando as partes contratantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for o seu futuro domicílio.

E por estarem assim justos e contratados assinam as partes o presente, juntamente com as testemunhas instrumentárias.

FLORIANÓPOLIS, 13/01/2026



---

**Daniel Figueiredo da Silva**

---

**Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.**

---

TESTEMUNHA

---

TESTEMUNHA



## QR CODE MANUAL DO LOCATÁRIO

---





## **DECLARAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA**

---

A Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 92.691.336/0020-29, com sede na Rua Presidente Nereu Ramos, 146 - Florianópolis - não usar, neste ato representada na forma de seu contrato social, vem, por meio da presente DECLARAÇÃO, informar que é a administradora do imóvel localizado na MINISTRO RIBEIRO DA COSTA 0 (EM FRENTE AO 270), FLORIANÓPOLIS - SC, de propriedade de ADELIR ROCHA, inscrito(a) no CPF sob o nº 452.896.709-04.

Tal administração decorre de contrato firmado entre a Imóveis Crédito Real S/A e o(a) referido(a) proprietário(a), nos termos da legislação vigente, sendo esta declaração suficiente para comprovar a legitimidade da intermediação da ora declarante nos atos administrativos relacionados ao imóvel supracitado.

Registra-se que a exigência da apresentação do contrato de administração, na integralidade, constitui ato que impõe indevida burocracia ao consumidor e viola os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além de expor informações comerciais sigilosas que dizem respeito exclusivamente à relação entre o locador e a imobiliária.

Dessa forma, a presente declaração deve ser aceita como documento hábil e suficiente para os fins de comprovação da administração do imóvel e, consequentemente, para o processamento da solicitação de ligação de energia elétrica junto à concessionária de luz. Eventual recusa na aceitação deste documento configura prática abusiva nos termos do artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, podendo ensejar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Por ser a expressão da verdade, firma-se a presente declaração para os devidos fins.

FLORIANÓPOLIS, 13/01/2026

**Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A.**