

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO DETERMINADO

Quadro Resumo

LOCADOR/

ADMINISTRADOR : TERRES & SILVA ADMINISTRADORA DE
IMOVEIS LTDA. TONI IMOVEIS

LOCATÁRIO: WILLIAN PEREIRA TEIXEIRA

LOCATÁRIO: JOAO KLEBER BISPO VENTURA

**IMÓVEL: APARTAMENTO MOBILIADO – SITUADO NA AVENIDA CENTRAL nº 227, apartamento 404 –
EDIFÍCIO PARANA E VAGA DE GARAGEM PRIVATIVA NO ED PESCADOR - RUA 1000 NUMERO 50 -BAIRRO
CENTRO - BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SANTA CATARINA/ CEP 88.330- 668**

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1.800,00 (HUM MIL E OITOCENTOS REAIS)*****

PRAZO DA LOCAÇÃO: 07 SETE MESES ***

DATA INICIAL: 05-05-2026

DATA FINAL: 05-12-2026

Pelo presente Instrumento de Locação para Fins Residenciais do imóvel situado na **AVENIDA CENTRAL
NUMERO 227 EDIFÍCIO PARANA - Apartamento NÚMERO 404 – E VAGA DE GARAGEM PRIVATIVA NO
EDIFÍCIO PESCADOR - Balneário Camboriú/SC/ CEP 88330-558** pelas partes adiante nomeadas e
qualificadas, a saber:

De um Lado, na qualidade de:

**LOCADOR / ADMINISTRADOR: TERRES & SILVA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS – CNPJ 10749978000104 –
NESTE ATO REPRESENTADO POR SUELEN DA SILVA – CPF 037.603.879-93 -ESTABELECIDOS NA RUA 1000
NUMERO 80. – BAIRRO CENTRO – NESTA CIDADE.- FONE 47 3366-0004.**

LOCATÁRIO: WILLIAN PEREIRA TEIXEIRA, estudante, portador do RG Numero 602.814 e CPF número
104.904.929-24 – fone (48)99901-9494 e JOAO KLEBER BISPO VENTUR, portador da Carteira de Identidade
número 60.152.800-1 E CPF número 510.383.088-44- EMAIL: jkventura@hotmail.com - fone (11) 963617058

1- DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste instrumento é locado exclusivamente para servir de residência ao (aos)
LOCATÁRIOS e seus ocupantes (com limite máximo de 02) pessoas não podendo sua destinação ser
alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia e expressa anuência da LOCADOR (A).
Fica vedado, igualmente, a sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o
empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também, de prévia e expressa anuência
do (a) LOCADOR (A).

2- DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de 07 (SETE) meses, iniciando-se no dia **05 DE MAIO DE 2026** findando-se em **05
DE DEZEMBRO DE 2026** quando então será considerada finda, independentemente de notificação
judicial ou extrajudicial, obrigando-se o (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel, completamente livre e
desocupado.

3- DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal, livremente acordado entre as partes, inicialmente, é de **R\$ 1.800,00 (HUM MIL E
OITOCENTOS REAIS)**, pagos via pix no número 47997855836 – SUELEN DA SILVA (comprovante valido como

Willian Pereira Teixeira



recibo) e ou pago em moeda corrente diretamente na imobiliária TONI IMOVEIS CRECI 3118J, estabelecido na Rua 1000 número 80 (ADMINISTRADOR).

3.1.- O aluguel estipulado deverá ser pago pelo (a) LOCATÁRIO (A) no ato da assinatura do contrato independentemente de qualquer aviso ou comunicação de vencimento ou cobrança.

3.2 Ficou acordado entre as partes a caução equivalente a 01 (um) aluguel no valor de R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) que serão devolvidos quando finda a locação e entrega do imóvel nas mesmas condições recebidas.

4- ENCARGOS LOCATÍCIOS

Ficará a cargo do (a) LOCATÁRIO (A), integralmente, mesmo quando lançados em nome do (a) LOCADOR (A), os seguintes pagamentos:

a. O consumo de energia elétrica da unidade locada, e quaisquer outras utilidades, que os pagará diretamente ao fornecedor ou por reembolso;

b. A taxa do correio de envio de qualquer documento atinente ao presente contrato;

5.1.- A transferência da conta de consumo de energia elétrica junto ao órgão fornecedor CELESC ficará a cargo do (a) LOCATÁRIO (A), sendo todo custo e trâmite burocrático no prazo máximo de 15 (quinze) dias, de sua responsabilidade, sob pena de, não o fazendo, OPCIONAL.

5.2.- O (A) LOCATÁRIO (A) se declara ciente que o imóvel possui instalação elétrica em condições normais de uso. O acréscimo de equipamentos elétricos que necessitem de novo dimensionamento de fiação deverá correr por conta do (a) LOCATÁRIO (A).

5.3.- Findo o contrato e desocupado o imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) se obriga, no ato da entrega das chaves, a exibir comprovante de quitação das despesas mencionadas neste cláusula e, se até o ato da entrega não tiver recebido aviso para pagamento, deverá oferecer a título de caução, a quantia correspondente aos últimos pagamentos efetuados referentes a cada despesas.

5.4 – Fica a cargo do LOCATÁRIO a taxa de limpeza final na entrega das chaves no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais)****

6- DO USO E DAS BENFEITORIAS

O imóvel foi entregue e aceito como o termo de vistoria informa. Este imóvel é destinado exclusivamente para fins residenciais e, tendo este contrato caráter personalíssimo, fica o (a) LOCATÁRIO (A) proibido, sem prévia e expressa autorização do (a) LOCADOR (A), que se reserva ao direito de negá-la sem qualquer justificação, de:

a. Usá-lo para qualquer outro fim;

b. Sublocá-lo, transferi-lo ou cedê-lo, no todo ou em parte, mesmo em comodato;

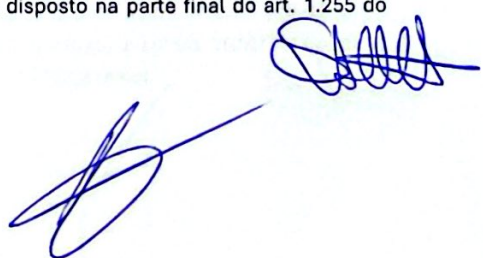
c. Fazer nele modificações ou obras, ainda que úteis ou necessária;

6.1. É expressamente proibido ao (a) LOCATÁRIO (A) manter no imóvel, mesmo em caráter temporário, a guarda ou depósito de explosivos ou inflamáveis, bem como botijões de gás para a hipótese de haver, no local, instalação de gás canalizado.

6.2. Não é permitido animais de qualquer espécie no imóvel desde que de pequeno porte e que obedeçam as regras inscritas no regulamento do condomínio.

6.3. Quaisquer modificações ou benfeitorias sejam elas úteis necessárias ou voluptuárias, efetuadas pelo (a) LOCATÁRIO (A) com expressa anuência do (a) LOCADOR (A), ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao (a) LOCATÁRIO (A) de reter o imóvel locado, nem de pretender haver do (a) LOCADOR (A) qualquer reembolso, indenização ou compensação, ainda que tenha realizado tais benfeitorias de boa-fé, renunciando expressamente o disposto na parte final do art. 1.255 do Código Civil.

William Pereira Teixeira



- 6.4.** Todavia, fica acordado que as obras que importarem na segurança estrutural do imóvel serão de responsabilidade do (a) LOCADOR (A).
- 6.5.** Qualquer benfeitoria realizada sem expressa autorização do (a) LOCADOR (A) ou seu procurador será considerada de má-fé, sendo obrigação do LOCATÁRIO (A) recompor o imóvel ao estado anterior.
- 6.6.** Toda e qualquer despesa extra ocorrida pelo LOCATÁRIO será pago a parte do valor do aluguel.

7- DO VENCIMENTO DO CONTRATO

Findo o contrato na data apazada na cláusula 2, respeitado o disposto no art. 4º da Lei 8.245/91, obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, sem qualquer ônus ao LOCADOR (A), tal como neste ato reconhece havê-lo recebido.

7.1. Findo o prazo da locação, o imóvel deve ser devolvido pois o mesmo se destina para locação de temporada, sujeito a cobrança diária em caso de permanecer no imóvel.

8- CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, trazendo-o sempre em condições de higiene e limpeza, com os acessórios, partes hidráulicas e elétricas em perfeito estado de funcionamento, com pintura nova como declara neste ato receber, conforme laudo de vistoria em anexo, comprometendo-se ainda a fazer às suas expensas, sem ônus atual ou futuro para o (a) LOCADOR (A), a pintura do imóvel e os reparos imediatos originários do uso, quer seja pela má conservação, quer seja pelo desgaste ou pelo abandono.

9- DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Finda ou rescindida a presente locação, o (a) LOCADOR (A) mandará proceder vistoria, após comunicação por escrito o LOCATÁRIO, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi locado, conforme laudo de vistoria em anexo, ficando o (a) LOCATÁRIA obrigado às indenizações pelos estragos que forem constatados, inclusive a renovação geral da pintura do imóvel, com utilização das tintas nas cores e marcas definidas pelo (a) LOCADOR (A).

10- DA RESTITUIÇÃO DAS CHAVES

Fica convencionado que a restituição das chaves ao (a) LOCADOR (A) somente será aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, isto é, com os acessórios, partes hidráulicas, elétricas e sanitárias funcionando, devidamente pintado.

10.1.- Caso haja necessidade de execução de obras, somente após terminadas é que as chaves serão aceitas pelo (a) LOCADOR (A), obrigado e o (a) LOCATÁRIO (A), neste caso, pelo pagamento dos aluguéis e encargos devidos como se o imóvel ainda estivesse ocupado, ficando acertado que se a devolução se proceder de forma diversa do aqui pactuado, fica o (a) LOCADOR (A) autorizado a executar as obras e reparos que se fizerem necessários, independentemente de vistoria prévia, cobrando o custo executivamente do (a) LOCATÁRIO (A) mediante simples recibo de execução de tais obras ou reparos. Após desocupado o imóvel, terá o (a) LOCATÁRIO (A) o prazo de até 30 (trinta) dias para a prazo estará automaticamente o (a) LOCADOR (A) autorizado a promovê-la como cobrança do montante e demais despesas finais da locação o (a) LOCATÁRIO (A).

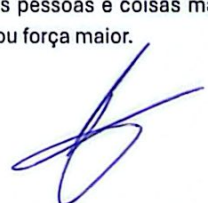
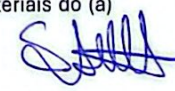
11- DESAPROPRIAÇÃO

Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o (a) LOCADOR (A) exonerado de todas as obrigações assumidas neste contrato, ressalvado ao (a) LOCATÁRIO (A) a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que se julgar de direito.

12- INCÊNDIO E OUTROS EVENTOS

É de responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A) a contratação do seguro contra incêndio em nome do (a) LOCADOR (A), não sendo este responsável por quaisquer danos às pessoas e coisas materiais do (a) LOCATÁRIO (A) e terceiros, mesmo os decorrentes de caso fortuito ou força maior.

William Pereira Teixeira



13- MULTAS

As partes estipulam a multa de 02 (duas) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste instrumento, sem prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte) por cento, calculados sobre o valor da causa.

13.1.- Sem prejuízo da multa contratual aplicada à espécie, verificada a infração, considera-se rescindido o presente instrumento.

13.2.- Em caso de rescisão antecipada após o mês de julho-2026 não terá ônus.

13.3.- Incorre em infração contratual, sujeitando-se a todas as sanções previstas no presente instrumento, o (a) LOCATÁRIO (A) que, por ação ou omissão, der causa: **a.** Ao descumprimento no disposto na cláusula 3

b. Pela falta de entrega, incontinenti, ao (a) LOCADOR (A) e consequente perda de prazo, dos avisos-recibos de tributos, bem como de qualquer aviso, notificação ou cobrança, a que título for, ainda que não sejam de sua responsabilidade

c. As multas por infrações decorrentes da inobservância dos Regimentos Internos e Convenção do Condomínio.

d. As multas impostas pelos poderes públicos por todas e quaisquer infrações administrativas a quem tenha dado causa.

13.4.- A tolerância do (a) LOCADOR (A) em aplicar de imediato as sanções nas quais estiver sujeito o (a) LOCATÁRIO (A), não o eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em novação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

14- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Na hipótese de interesse na venda do imóvel, obriga-se o locatário a permitir visitas, mediante ajuste de dia e hora, devendo ser oferecido o imóvel a locatária previamente.

14.1.- Caso o locador manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito a locatária que se obrigará a emitir a resposta no prazo legal.

15- DO FORO

Fica eleito, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da comarca de Balneário Camboriú/SC, para nele serem dirimidas quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente contrato.

O LOCADOR (A), LOCATÁRIO (A) DECLARAM TER CIÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO PRESENTE CONTRATO, CONSTITUINDO ESTE INSTRUMENTO O ACORDO COMPLETO ENTRE AS PARTES. DECLARAM, AINDA, TER LIDO COMPREENDENDO E ACEITO TODOS OS TERMOS E CONDIÇÕES, COMPROMETENDO-SE CUMPRILAS INTEGRALMENTE, E QUE EVENTUAIS ALTERAÇÕES OU NEGOCIAÇÕES QUE ENVOLVAM ASPECTOS OU CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE CONTRATO APENAS SERÃO VÁLIDAS DEPOIS DE FIRMADO ADITIVO CONTRATUAL.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas (02) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Balneário Camboriú (SC), 05 de maio de 2026



TERRES & SILVA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

Willian Pereira Teixeira

LOCATÁRIO: WILLIAN PEREIRA TEIXEIRA

João Kleber Bispo Ventura

LOCATÁRIO: JOAO KLEBER BISPO VENTURA