



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LOCADORA: ADRIANA REGINA FURTADO, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 912.410.819-72, residente e domiciliada na Rua Rio de Janeiro, Universitário, Tijucas/SC, CEP 88200-000. Whatsapp (48) 99969-5881.

LOCATÁRIAS: ANA CARLA CORSO, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 047.286.439-48, residente e domiciliada na Rua Vereador Ari Campos, nº 16, Centro, Tijucas/SC, 88200-000.

FIADOR: ELOY GARIPUNA, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 418.740.569-00, residente e domiciliado na Rua Butiazinho, s/n, Monte Carlo/SC, 89618-000.

têm entre si justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua propriedade, situado à Rua Vereador Ari Campos, nº 16, Centro, Tijucas/SC, 88200-000, para uso residencial, estando o imóvel completamente mobiliado.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

O prazo da locação é de 01 ano, com início em 05/08/2026 e término em 05/08/2027, podendo ser renovado pelo mesmo período mediante acordo entre as partes.

Parágrafo único: Se o **LOCATÁRIO**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º. Da lei n.º 8.245 de 18 do outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará ao **LOCADOR** a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel



em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do código civil, na base de um doze 1/12 (um doze avos) para cada mês já transcorrido.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo o primeiro pagamento no dia 05/08/2026, e os demais a serem pagos até o dia 10 (dez) de cada mês, diretamente ao **LOCADOR**, na chave PIX – 48999695881.

Parágrafo primeiro: O valor do aluguel será atualizado anualmente, se baseando no IGPM da FGV.

Parágrafo Segundo: O não pagamento do aluguel no prazo ajustado no caput, implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IGPM da FGV.

CLÁUSULA QUARTA – ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Ficarão a cargo do **LOCATÁRIO**:

- a) o pagamento de água, luz, telefone, internet e demais encargos incidentes sobre o imóvel;
- b) o pagamento do IPTU e taxas municipais (junto no valor do aluguel);
- c) manutenção e conservação do imóvel durante a vigência do contrato.

Parágrafo único: Obriga-se o locatário a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será utilizado exclusivamente para a moradia do **LOCATÁRIO**. É vedado ao **LOCATÁRIO** mudar a destinação do imóvel sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS

Eventuais reformas ou adaptações que o locatário pretender executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa do locador.

Parágrafo Primeiro: Ressalvadas as exceções previstas neste Instrumento, caso ao término da locação, o Imóvel não seja devolvido nas condições em que foi entregue (laudo em anexo), ser-lhe-á imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pelo Locador a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para recomposição do imóvel no seu estado original.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos:

- a) Processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado;
- b) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, não havendo culpa do locatário e dos que estão sob sua responsabilidade;

.

Parágrafo único: A rescisão, pelos motivos elencados no Caput, não desobriga o **LOCATÁRIO** da multa compensatória elencada no Parágrafo Primeiro, da Cláusula Segunda, se este tiver culpa no do ato impeditivo.

CLÁUSULA OITAVA – VISTORIA

As partes realizarão vistoria no imóvel no início e no término do contrato, lavrando-se termo de vistoria que passará a fazer parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA NONA - INFRAÇÃO CONTRATUAL

A parte que infringir o presente contrato pagará à parte inocente o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA AÇÃO DE DESPEJO

No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o eventual depósito do débito atualizado será acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, custas e honorários de advogado fixados desde já em 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 62, II, a, b, c e d da Lei 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA (FIANÇA)

Assinam também o presente contrato, na qualidade de FIADOR e principal pagador, solidariamente responsáveis com o LOCATÁRIO pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, principais e acessórios, inclusive aluguéis, tributos, taxas, multas, juros e indenizações por danos no imóvel:

ELOY GARIPUNA, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 418.740.569-00, residente e domiciliado na Rua Butiazinho, s/n, Monte Carlo/SC, 89618-000.

Parágrafo Primeiro: O FIADOR declara, expressamente, que desiste e renuncia ao benefício de ordem, de divisão e de exoneração de que tratam os artigos 827, 829, 835, 837 e 838 do Código Civil Brasileiro, bem como o artigo 794 do Código de Processo Civil, concordando que a garantia ora prestada permanecerá integralmente ativo até a efetivação das chaves do imóvel e a de todas as obrigações contratuais.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade do FIADOR subsistirá e se estenderá mesmo após o término do prazo contratual original, caso a locação venha a ser



prorrogada por tempo indeterminado, por força de lei ou por acordo entre as partes, conforme o artigo 39 da Lei nº 8.245/1991, até a efetivação da imissão do LOCADOR na posse do imóvel.

Parágrafo Terceiro: O FIADOR declara, sob as penas da lei, possuir patrimônio líquido suficiente e livre de ônus para garantir as obrigações assumidas neste instrumento, estabelecendo, desde já, como de sua solvabilidade, o imóvel de sua propriedade situado na Rua Valdino Ouriques, 74, Timbe, São João Batista/SC, 88240-000.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SUBLOCAÇÃO

É vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

Ambas as partes declaram ter lido e analisado o presente instrumento, tendo-o compreendido em todos os seus termos cláusulas e condições, declarando também, que as informações ora prestadas, bem como os documentos apresentados, retratam a mais plena veracidade e indicam a boa fé dos envolvidos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de Tijucas/SC, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas.

Canelinha/SC, 29 de julho de 2026.



Documento assinado digitalmente
gov.br ADRIANA REGINA FURTADO
Data: 30/07/2026 11:29:50-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADRIANA REGINA FURTADO
CPF: 912.410.819-72
LODOCARA

Documento assinado digitalmente
gov.br ELOY GARIPUNA
Data: 29/07/2026 16:49:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ELOY GARIPUNA
CPF: 418.740.569-00
FIADOR

TESTEMUNHA:

Documento assinado digitalmente
gov.br ANA CARLA CORSO
Data: 29/07/2026 17:48:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANA CARLA CORSO
CPF: 047.286.439-48
LOCATÁRIA

TESTEMUNHA:
