

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente e na melhor forma de direito, as partes ("Partes"), de um lado, como locadores ("Locadores"),

ORLANDO FERREIRA, brasileiro, empresário, viúvo, natural da cidade de Araquari/SC, nascido em 21 de novembro de 1931, portador da Cédula de Identidade Civil RG n. 141.433, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina em 17/08/2005, inscrito no CPF/MF sob o n. 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, apto. 1101. Bairro Fazenda, CEP 88.301-470, Itajaí, Santa Catarina; e

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA, neste ato representado pelo seu inventariante judicialmente designado, a saber, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, já qualificado;

e, de outro, como Locatário ("Locatário"),

SERAFIM JOSÉ PORTES NETO, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n. 520.376.499-91, portador da cédula de identidade de n. 3438388-0, expedida pela SESP/PR, doravante residente e domiciliado na Avenida Atlântica, n. 1.030, apto. 103, Edifício Dona Ana, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175;

Firmam o Contrato de Locação de Imóvel Residencial ("Contrato"), por meio do qual constituem entre si relação jurídica de natureza locatícia, a qual, nada obstante submetida à legislação pátria aplicável, passa desde logo a ser regida e gerar efeitos com observância ao teor das cláusulas e condições mutuamente construídas e a seguir transcritas.

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto deste contrato a locação residencial de imóvel urbano, identificado como sendo o apartamento 103 e a vaga de garagem **XXXX**, situados no Edifício Dona Ana, localizado na Avenida Atlântica, n. 1.030, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175, de propriedade dos **Locadores** ("Imóvel").

1.2. Integram o presente contrato, além das suas disposições, o Anexo I nomeado como Termo de Vistoria Inicial ("TVI"), relativo à vistoria do Imóvel com a descrição das suas condições e benfeitorias.

2. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto de locação destina-se exclusivamente à residência familiar, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, o descumprimento das leis, normas e bons costumes, a sublocação, a cessão, a transferência, a transformação do imóvel residencial em comercial, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, inclusive mediante oferta de hospedagem ou acomodação por aplicativo.

3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do TVI, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

4. PRAZO

4.1. O presente instrumento terá vigência de 12 (doze) meses, com início em 10.10.2025, data à qual seus efeitos retroagem, sendo automaticamente prorrogado por prazo indeterminado caso não haja manifestação em sentido contrário por qualquer das partes contratantes.

4.2. Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento.

5. ALUGUERES E DO REAJUSTE

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 2.262,04 (dois mil, duzentos e sessenta e dois reais e quatro centavos) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IGP-M/FGV, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

5.2. Os alugueres vencerão automática e sucessivamente, a partir do mês subsequente à assinatura do presente contrato, sempre no dia 10 (dez).

5.3. Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados por meio de boletos bancários emitidos pelos **Locadores**.

5.4. Deixando o **Locatário** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigado a pagar, concomitantemente ao principal, multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total exigível, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M/FGV, ambos calculados *pro rata die* desde o vencimento até o perfeito adimplemento.

5.5. Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pelos **Locadores** para fins de recuperação de seu crédito junto ao **Locatário**, restará este, também, automaticamente obrigado a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

5.6. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, o **Locatário** autoriza, desde já, a tomada, pelos **Locadores**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

5.7. As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositivo originalmente ao **Locatário** por força deste instrumento, notadamente para efeito de

purgação de mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 5.4 e 5.5.

5.8. Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-ão os **Locadores** imediata e automaticamente revestidos de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa do **Locatário**.

5.9. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.4 e 5.5, os **Locadores** resguardam-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhes serem causados.

5.10. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto à modificação do prazo de pagamento, devendo ser interpretado, assim, como mera tolerância por parte dos **Locadores** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

5.11. O **Locatário** não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

5.12. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, o **Locatário**, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por telegrama ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

6. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AOS LOCATÁRIOS

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste Contrato, são responsabilidades do **Locatário**:

- I. Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo de acordo com os bons costumes e a lei;
- II. Dentro de 05 (cinco) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta e expensas, a alteração da titularidade para o nome do **Locatário** junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, de modo a impedir que os **Locadores**, enquanto proprietários formais, possam ser protestados por eventual inadimplemento de sua parte;
- III. Remeter aos **Locadores**, dentro de 10 dias, a contar da assinatura do presente, relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item "II";
- IV. Ao longo de toda a contratualidade, pagar, pontualmente, os alugueres e todas as

despesas acessórias vinculadas ao Imóvel, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, prestações condominiais, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo de telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro e afins, etc.;

V. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, salvo os desgastes naturais decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresso consentimento dos **Locadores**;

VI. Comunicar imediatamente aos **Locadores** a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a estes, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responderem pelas consequências da omissão;

VII. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;

VIII. Ao final da locação, restituir o Imóvel em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, inclusive com as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal.

7. DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelos **Locadores**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverão estes, na forma da lei, concederem ao **Locatário** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverão aqueles notificar este, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pelo **Locatário** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não havendo interesse no exercício do direito de preferência, deverá o **Locatário**, dentro do mesmo prazo, promover a completa desocupação e restituição do Imóvel, nos moldes que ora o recebem, consoante disposto no TVI.

8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, o **Locatário**, no prazo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste instrumento, deverá contratar apólice de seguro destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando integralmente o seu custo.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel contra riscos de perdas e danos materiais em sentido amplo, decorrentes, por exemplo, de incêndios, raios, explosões, vendavais, inundações, furacões, granizos, danos elétricos, entre outros, incluindo casos fortuitos e de força maior.

8.2.1. Caso ocorra algum dos fortuitos mencionados acima, a locação estará automaticamente

rescindida, sem a aplicação de quaisquer penalidades pela extinção do vínculo. Se, porém, a inutilização for parcial, as autoridades competentes autorizarem a utilização da parcela não atingida, e, as Partes tiverem interesse em permanecer na relação, o Contrato continuará em vigor, estabelecendo-se, nesse caso, uma redução proporcional dos aluguéis e demais encargos.

8.3. Constarão como únicos beneficiários do seguro os **Locadores**, ficando o **Locatário**, desde logo, absolutamente livre para, em assim o desejar, firmar outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus bens particulares, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes de eventual sinistro.

9. BENFEITORIAS E ACESSÕES

9.1. O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pelos **Locadores**, modificar interna ou externamente o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades.

9.2. Autorizando os **Locadores** a realização de benfeitorias/acessões, estas, quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do Imóvel.

9.3. No caso de consentimento por parte dos **Locadores** para a execução das benfeitorias ou acessões, o **Locatário** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores.

9.4. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria/acessão pelo **Locatário**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério dos **Locadores**, à promoção da resolução deste Contrato ou à cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 01 (um) aluguel por ato.

9.5. Todas as benfeitorias/acessões que vierem a ser introduzidas no Imóvel restarão automática e imediatamente a ele incorporadas, renunciando o **Locatário**, por este instrumento e na melhor forma de direito, a qualquer direito a elas relacionados, notadamente a título de indenização ou retenção.

9.6. As disposições previstas no item 9.5 não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do imóvel ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao imóvel ou aos **Locadores**.

10. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES.

10.1. Na hipótese de desocupação do Imóvel, pelo **Locatário**, antes do término do prazo determinado, incidirá, automaticamente, em desfavor deste, multa equivalente a 03 (três) alugueres, com aplicação proporcional, consoante artigo 4º da Lei Inquilinária. Isentar-se-á o **Locatário** ao pagamento da multa caso a desocupação do Imóvel estiver sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comunique aos **Locadores** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel em vigor.

10.2. Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

10.3. A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

10.4. Inobstante a outras penalidades previstas neste instrumento, a resolução sujeitará a parte culpada ao pagamento de penalidade equivalente a 03 (três) alugueres vigentes, sem prejuízo do dever de reparação civil da inocente.

11. VISTORIAS, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

11.1. Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que os **Locadores** realizem vistorias no Imóvel, fazendo-se acompanhar ou representar por quem o desejar. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários predefinidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar a utilização do Imóvel pelo **Locatário**.

11.2. Extinto o Contrato, seja pela sua resilição ou resolução, o **Locatário** deverá desocupar e restituir o Imóvel aos **Locadores** na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por estes ou por outrem.

11.3. Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que o **Locatário** proceda à retirada de todos os seus pertences, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura do imóvel locado. Fica ajustado, ademais, que em casos de danos ocasionados no ato da retirada, caberá ao **Locatário** promover a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

11.4. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

11.5. Em sendo constatada qualquer irregularidade, defeito ou estrago no Imóvel, os **Locadores** notificarão imediatamente o **Locatário** para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

11.6. Caso o **Locatário** não cumpra com a exigência prevista na notificação, os **Locadores** poderão optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscarem a devida compensação financeira.

11.7. Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pelo **Locatário**, *pro rata die*, tão somente até a data da

assinatura do termo de entrega de devolução das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação e/ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

11.8. Em complementação ao que dispõe o item anterior, entender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar aos **Locadores** promover nova locação.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

12.2. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

12.3. Notificações e citações. Na esteira do que estabelece o artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes convencionam negócio jurídico processual a fim de que todas as notificações, citações ou comunicações sejam efetuadas por e-mail para os endereços eletrônicos descritos no preâmbulo.

12.3.1. Ainda como parte integrante do negócio jurídico processual estabelecido no item anterior, na hipótese de o e-mail não ser respondido ou não ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação, citação ou notificação desejada pelo aplicativo *whatsapp*, nos números dispostos no preâmbulo.

12.3.2. As Partes se obrigam a deixar as modalidades de “visto por último” e “confirmação de recebimento” ativadas, sendo que, se houver a confirmação de chegada ao telefone do destinatário e acesso posterior ao aplicativo, comprovado pela indicação, no campo “visto por último”, a comunicação, notificação e/ou citação entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário.

12.3.3. Caso alguma das Partes deixe de ativar as funções de “visto por último” e de “confirmação de recebimento”, tal atitude será considerada como dispensa voluntária dos requisitos descritos no item anterior, tornando-se o simples envio da mensagem como válida e eficaz para todos os efeitos e fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao destinatário.

12.4. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

12.5. Tolerância. Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

12.6. Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexecutável, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor

e efeito.

12.7. Assinatura. Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente Contrato poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, incluindo, sem limitação, as plataformas de certificação DocuSign, CertiSign, D4Sign, GOV.BR ou semelhantes, é admitida como válida, verídica e eficaz, dispensando-se, portanto, a obrigatoriedade do uso de assinaturas dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil e as de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do CPC.

12.8. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de São Francisco do Sul, Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente.

São Francisco do Sul/SC, 03 de novembro de 2025.

ORLANDO
FERREIRA:00571920900

Assinado de forma digital por
ORLANDO FERREIRA:00571920900
Dados: 2025.11.13 16:52:11 -03'00'

ORLANDO FERREIRA

Locador

ORLANDO
FERREIRA:00571920900

Assinado de forma digital por
ORLANDO FERREIRA:00571920900
Dados: 2025.11.13 16:52:34 -03'00'

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA

Locadora

SERAFIM JOSÉ PORTES NETO

Locatário

ESCRIVANIA DE PAZ
DE UBATUBA



Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de: **SERAFIM JOSÉ PORTES NETO.**

São Francisco do Sul, 03 de novembro de 2025.
Em test. _____ da verdade.

Pablo Vinicius Matos Aguiar - Escrevente

Impresso por PABLO - 15:40:17

Emolumentos: R\$ 6,33 + FRJ: R\$ 1,43 + ISS: R\$ 0,32 = R\$ 8,08

Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HQI15419-DRH8 [643]

"Confira os dados do ato em www.tjsc.jus.br/selo"



ANEXO I

TERMO DE VISTORIA INICIAL ("TVI")

LOCADORES: **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, natural da cidade de Araquari/SC, nascido em 21 de novembro de 1931, portador da Cédula de Identidade Civil RG n. 141.433, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Santa Catarina em 17/08/2005, inscrito no CPF/MF sob o n. 005.719.209-00, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, apto. 1101. Bairro Fazenda, CEP 88.301-470, Itajaí, Santa Catarina; e

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA, neste ato representado pelo seu inventariante judicialmente designado, a saber, Sr. **ORLANDO FERREIRA**, já qualificado;

LOCATÁRIO: **SERAFIM JOSÉ PORTES NETO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n. 520.376.499-91, portador da cédula de identidade de n. 3438388-0, expedida pela SESP/PR, doravante residente e domiciliado na Avenida Atlântica, n. 1.030, apto. 103, Edifício Dona Ana, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175;

IMÓVEL: Apartamento 103 e respectiva garagem, situados no Edifício Dona Ana, localizado na Avenida Atlântica, n. 1.030, Enseada, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.333-175

AMBIENTES

1.1 SALA 1 mesa e quatro cadeiras,
2 ventiladores de chão (pequeno)

1.2 COZINHA
geladeira (pequena)
1 Fruteira (plástico)

1.3 LAVANDERIA
1 Tanque

1.4 QUARTO 1
1 guarda roupa (com bastante cupim)
"Foi solicitado a retirada"

1.5 QUARTO 2

Ar condicionado de parede

1.6 SUÍTE

1.7 WC SUÍTE

1.8 WC SOCIAL

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente.

São Francisco do Sul/SC, 03 de novembro de 2025.

ORLANDO FERREIRA

Locador

ESPÓLIO DE ANNA FERREIRA

Locadora

SERAFIM JOSÉ PORTES NETO

Locatário