

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO, ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”), de um lado, na qualidade de contratante (“**Contratante**”),

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador da cédula de identidade de n. 141.433, residente e domiciliado na Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

e, de outro, na qualidade de contratada (“**Contratada**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, casada, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

### Considerando que:

- I. O **Contratante** é legítimo proprietário de diversos imóveis localizados na cidade de São Francisco do Sul/SC;
- II. A **Contratada** atua no ramo imobiliário e declara que possui ampla experiência na área de gestão, administração e locação de imóveis;
- III. Devido à convergência de interesses, o **Contratante** e a **Contratada** visam estabelecer relação jurídica.

*Firmam o presente Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação, Administração de Imóveis e Outras Avenças” (“Contrato”), por meio do qual constituem, entre si, relação jurídica de natureza civil, 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.** O presente Contrato tem por objeto a prestação, pela **Contratada**, de serviços especializados de intermediação, administração e gestão locatícia, a serem desenvolvidos em favor da **Contratante**, relativamente aos imóveis de sua titularidade situados no município de São Francisco do Sul/SC (“Imóveis”).

**1.2.** Para a fiel execução das obrigações ora assumidas, a **Contratada** ficará investida de plenos poderes para anunciar, disponibilizar e promover a oferta dos Imóveis destinados à locação, competindo-lhe a realização das fotografias, a elaboração do conteúdo publicitário e a divulgação dos respectivos anúncios, em quaisquer meios que entender adequados ao atingimento da finalidade contratual.

**1.3.** O objeto não contempla a outorga de poderes de representação do **Contratante**, notadamente para fins de vincular-se contratualmente.

## 2. REGRAS PARA OFERTA DOS IMÓVEIS À LOCAÇÃO

2.1. Os Imóveis destinar-se-ão exclusivamente à locação dentro dos limites da lei e do bom senso, devendo a **Contratada** alertar, a todos os interessados, que são terminantemente proibidos, sob pena de despejo, (i) o descumprimento das leis, normas e bons costumes, (ii) a sublocação, (iii) a cessão, (iv) a transferência, bem como (v) a transformação do imóvel comercial em residencial ou vice-versa, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, inclusive mediante oferta de hospedagem ou acomodação por aplicativo.

2.2. O prazo de vigência de cada uma das locações deverá ser estabelecido entre o mínimo 12 (doze) e máximo de 48 (quarenta e oito) meses.

2.3. O valor de oferta dos aluguéis será fixado em conformidade com as diretrizes oportunamente estabelecidas pelo **Contratante** em cada ocasião, devendo compreender, exclusivamente, as parcelas correspondentes à taxa de lixo e ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ficando sob inteira responsabilidade dos locatários o pagamento das despesas relativas ao fornecimento de energia elétrica e das contas condominiais, que não se incluem no valor do aluguel ofertado.

2.4. Os contratos de locação a serem apresentados pela **Contratada** aos inquilinos antes da celebração do respectivo negócio jurídico deverão obrigatoriamente seguir o padrão disposto no Anexo I.

## 3. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA CONTRATADA

3.1. Para além daquelas inerentes ao objeto ou às naturezas dos serviços, são obrigações acessórias da **Contratada**:

- I. Efetuar o atendimento e a prestação de informações aos pretensos locatários, objetivando a célere locação dos Imóveis;
- II. Proceder com todas as negociações necessárias para viabilizar a locação dos Imóveis;
- III. Realizar o devido levantamento cadastral de cada propenso locatário, incluindo, mas não se limitando, a análise de crédito e antecedentes criminais;
- IV. Elaborar vistorias no início e no final da locação, constatando o estado de conservação do respectivo imóvel e emitindo o respectivo laudo, solicitando, conforme o caso, os devidos reparos ao locatário;
- V. Repassar, ao **Contratante**, o saldo dos aluguéis recebidos, prestando conta de todos os valores mensalmente;
- VI. Disponibilizar as informações sobre rendimentos de aluguéis necessários aos recolhimentos, pelo **Contratante**, dos impostos de renda;
- VII. Realizar reparos em caso de urgência, incluindo, mas não se limitando, a grandes vazamentos de água ou infiltrações, devendo repassar os custos para que sejam arcados pelo **Contratante**;
- VIII. Proceder com todo o processo de *due diligence* de cada prospecto inquilino, repassando o

respectivo resultado ao **Contratante**;

- IX.** Atender o chamado de qualquer inquilino que possua reclamações quanto ao respectivo imóvel, devendo, impreterivelmente, repassá-las ao **Contratante**.

#### **4. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DO CONTRATANTE**

**4.1.** Para além daquelas inerentes ao objeto, são obrigações acessórias do **Contratante**:

- I.** Executar, sempre que necessário, todos os reparos da parte estrutural dos edifícios, incluindo instalações elétricas, hidráulicas, telhados, entre outros, desde que a necessidade de reparo não seja resultado do mau uso do imóvel por parte de algum locatário;
- II.** Comunicar à **Contratada**, por e-mail ou mensagens de WhatsApp, sobre reformas, reparos ou benfeitorias realizadas nos imóveis, em especial quando estes estiverem ocupados por locatários, para que o termo de vistoria seja devidamente atualizado.

#### **5. CONTRAPRESTAÇÃO**

**5.1.** Ressalvado o disposto no item 5.2 abaixo, a título de contraprestação pelos serviços de intermediação, administração e gestão locatícia, a **Contratada** fará jus à retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor de cada aluguel efetivamente percebido em decorrência dos imóveis intermediados.

**5.2.** Em caráter excepcional, não incidirá qualquer retenção sobre os valores de alugueres relativos às salas comerciais localizadas nos seguintes empreendimentos:

- I. Edifício Galerias Orlando Ferreira**, situado à Avenida Atlântica, 962, fundos Avenida Santa Catarina, nº 777, Praia de Enseada, São Francisco do Sul/SC;
- II. Edifício Dona Ana**, situado à Avenida Atlântica, nº 1.030, Praia da Enseada, São Francisco do Sul/SC.

**5.2.1.** As Partes, de comum acordo e em plena boa-fé contratual, reconhecem que a ausência de contraprestação específica relativamente às salas descritas no item 5.2 integra a composição global do preço ajustado, encontrando-se devidamente compensada na remuneração incidente sobre os demais imóveis. No contexto, reconhecem, que a praxe de mercado aponta patamar de remuneração média de 7% (sete por cento), sendo certo, portanto, que a ausência de remuneração aos referidos imóveis restará equilibrada com a definição a maior nos demais.

**5.3.** Todos os tributos, taxas e contribuições, de qualquer natureza, sejam eles federais, estaduais ou municipais, que incidam ou venham a incidir sobre a execução dos serviços contratados, constituirão obrigação exclusiva da **Contratada**, inexistindo qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária do **Contratante** quanto ao seu pagamento.

**5.3.1** A **Contratada** declara e se compromete expressamente a suportar integralmente os encargos tributários que lhe são legalmente atribuídos, não podendo, sob nenhuma hipótese, repassá-los, direta ou indiretamente, ao **Contratante**.

## 6. AUSÊNCIA DE RELAÇÃO TRABALHISTA

6.1. A relação ora constituída detém caráter eminentemente civil, razão pela qual todas as responsabilidades e encargos que vierem a surgir em decorrência do relacionamento entre a **Contratada** e os profissionais que porventura vierem por esta mobilizados para a execução dos serviços, entender-se-ão de sua exclusiva responsabilidade. Neste contexto, a **Contratada** deverá demonstrar, sempre que solicitada, os comprovantes de recolhimento de encargos trabalhistas e previdenciários relacionados aos empregadores e terceirizados porventura acionados para a consecução do objeto.

6.2. A **Contratada** se obriga a impedir que qualquer cobrança, ação, execução, ônus ou obrigação direta ou indiretamente atrelada às responsabilidades que lhe cabem seja suportada ou direcionada ao **Contratante**, seja a que título for, devendo a primeira neste particular, tomar todas as medidas e ações que estiverem ao seu alcance para deixar o segundo indene de qualquer dano ou prejuízo, sob pena de responder civilmente, em caráter amplo e irrestrito.

6.2.1. No contexto do item 6.2, a **Contratada** assume a obrigação de, tão logo formalmente comunicada ou ciente, a qualquer título, ainda que informalmente, tomar todas as medidas necessárias, possíveis ou mesmo oportunas para fins de eximir o **Contratante** de qualquer responsabilidade atrelada à sua atividade, que, como reconhecido, detém absoluta autonomia com o negócio praticado por esta última no mesmo local. Em termos práticos, em se tratando de demanda judicial, deverá a **Contratada** pleitear a imediata exclusão do **Contratante** do respectivo polo passivo, sendo que, em não se mostrando possível ou em não sendo deferido o pedido pela autoridade competente, restará a **Contratada** obrigada a reembolsar imediatamente o **Contratante** de todas as despesas então despendidas no contexto, a exemplo de, mas não de forma restrita a, custas processuais, honorários de profissionais e danos suportados.

6.3. As Partes reconhecem que este Contrato não estabelece qualquer relação de sociedade, solidariedade, parceria ou associação, não constitui uma Parte representante comercial ou mandatário da outra e não confere qualquer direito ou autoridade para uma Parte assumir obrigações mutuamente.

## 7. PROTEÇÃO DE DADOS

7.1. A **Contratada** executará a prestação dos seus serviços de acordo com os dispositivos da Lei n. 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e, no desenvolvimento de quaisquer atividades relacionadas com a execução do Contrato celebrado, as Partes observam escrupulosamente o regime legal da proteção de dados pessoais, empenhando-se em proceder a todo o tratamento de dados pessoais que venha a mostrar-se necessário ao desenvolvimento do Contrato no estrito e rigoroso cumprimento da Lei.

7.2. As Partes comprometem-se a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

- I. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos Arts. 7º e/ou 11 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;
- II. O tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução

do Contrato e do serviço contratado, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD.

**7.3.** A **Contratada** deverá demonstrar, caso solicitado pelo **Contratante**, todas as medidas por si realizadas a fim de assegurar o tratamento adequado dos dados pessoais de forma a garantir o direito dos titulares, bem como sua adequação à Lei Geral de Proteção de Dados.

**7.4.** Caso seja necessária a elaboração de quaisquer relatórios quanto ao tratamento de dados realizado pelo **Contratante**, a **Contratada** envidará seus melhores esforços no intuito de auxiliar na elaboração do documento apto a cumprir com a respectiva obrigação, a tempo e modo.

**7.5.** A **Contratada** tem conhecimento de que os dados pessoais fornecidos pelo **Contratante** para a prestação dos serviços deverão ser usados exclusivamente para a finalidade indicada, bem como que, tão logo não sejam mais necessários deverão ser prontamente eliminados de seu banco de dados, sob pena de inadimplemento do presente Contrato e ampla responsabilização.

**7.6.** Fica claro e expresso que a **Contratada** não poderá compartilhar ou utilizar de forma diversa àquela inerente aos serviços ora contratados, quaisquer dados pessoais que sejam coletados ou recebidos durante a prestação de seus serviços.

**7.7.** Todos os dados recebidos, coletados, ou de qualquer forma adquiridos durante a execução deste Contrato, pela **Contratada**, sensíveis ou não, deverão ser excluídos ou anonimizados a pedido do seu titular ou da **Contratada**, ou tão logo não sejam mais utilizáveis, com exceção dos dados pertinentes e necessários ao cumprimento de obrigações legais e pactuadas neste Contrato, ficando claro que em caso de revogação, oposição, ou qualquer tipo de modificação quanto à possibilidade do referido tratamento, seja por manifestação do titular, por órgão jurídico ou por entidade administrativa, a Parte atingida deverá, automaticamente comunicar a outra, para que cesse o tratamento realizado.

**7.8.** A **Contratada** deverá informar ao **Contratante**, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a ocorrência, sobre qualquer incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares, indicando, especificamente: (i) a natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as medidas técnicas de segurança utilizadas; (iii) os riscos decorrentes do incidente; (iv) os motivos que levaram a sua ocorrência; (v) as medidas que foram e serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

**7.9.** Na hipótese de ocorrido o disposto na Cláusula 7.9., as Partes conjuntamente avaliarão a situação para verificar a necessidade de serem adotadas medidas mais rígidas, bem como de informar a Agência Nacional de Proteção de Dados - ANPD, sendo que a decisão final será tomada exclusivamente pelo **Contratante**.

## **8. VIGÊNCIA, RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.**

**8.1.** O presente contrato vigerá por prazo indeterminado.

**8.2.** O presente contrato poderá ser resilido unilateralmente por qualquer das Partes, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, hipótese na qual serão devidas apenas as contraprestações por intermediação relativas às locações já celebradas e por administração até o último mês do aviso prévio.

**8.3.** Qualquer das Partes, mediante comunicação extrajudicial expressa, poderá resolver o presente Contrato caso a contraparte viole ou deixe de cumprir quaisquer cláusulas do presente Contrato e disposições legais a elas aplicáveis e/ou, especialmente, na ocorrência das seguintes hipóteses:

**I. Para o Contratante:**

- A.** Se os serviços ou alguma atividade neles compreendida estiverem sendo ou tiverem sido executados, total ou parcialmente, em desacordo com as solicitações do **Contratante**;
- B.** Se a **Contratada** demonstrar sinais de insolvência, tiver sua falência decretada ou recuperação judicial ou extrajudicial requerida.
- C.** Se, independentemente de culpa ou dolo, houver conhecimento quanto ao vazamento de informações que sejam recebidas pela **Contratada**, em decorrência deste Contrato.

**8.3.1.** 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.

**8.4.** Promovida a resolução deste Contrato com base no inadimplemento, a Parte prejudicada fará jus ao recebimento de multa de caráter não compensatório no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo ao direito da Parte inocente buscar a responsabilização da Parte culpada pelas perdas e danos comprovadamente suportadas.

## **9. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**9.1.** As Partes, por fim, reconhecem e pactuam o que segue:

- I.** Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.
- II.** Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste Contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste Contrato.
- III.** Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.
- IV.** Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo.
- V.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.
- VI.** 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.

- VII.** 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.
- VIII.** 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.
- IX.** 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 outro, por mais privilegiado que seja.

***E, por estarem assim acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.***

São Francisco do Sul/SC, 26 de agosto de 2025.

---

**ORLANDO FERREIRA**

Contratante

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Contratada

## Anexo I - Modelos de Contrato de Locação

### Modelo A - Locação Residencial com Caução

#### **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”), de um lado, na qualidade de locador (“**Locador**”),

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador do RG de n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

de outro lado, na qualidade de locador (“**Locatário**”)

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, ainda, como intermediadora (“**Intermediadora**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, estado civil, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

*Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas (“Partes”) 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.** O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **Locador**, em prol do **Locatário**, do imóvel (“**Imóvel**”) constituído pelo XXXXXXX, localizado na Rua XXXXX, n. XXX, bairro XXXXXX, São Francisco do Sul/SC, CEP XXXXXX.

**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. DA 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.

**2.2.** O **Locatário**, para todos os fins e efeitos de direito, demonstra ciência e integral concordância com

o fato de que não poderá residir no imóvel com animais de locação, sob pena de resolução contratual nos termos da cláusula décima.

### 3. DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

### 4. DO PRAZO

4.1. O presente instrumento vigorá por **00 (XXXXX)** meses, iniciando-se concomitantemente à assinatura do presente Contrato, com prorrogação automática por prazo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes.

### 5. DOS ALUGUERES E DO REAJUSTE

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ **X.XXX,00 (XXXXXXXX)** reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IPCA, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

5.1.1. Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 6% (seis por cento) e 12% (doze por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

- I. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em 12% (doze por cento);
- II. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 6% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 6% (seis por cento);
- III. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 6% (seis por cento) e inferior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

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 para a conta da **Intermediadora**, via boletos ou mediante créditos bancários depositados na seguinte conta bancária:

*Banco: \*\*\**

*Agência: \*\*\**

*Conta Corrente: \*\*\**

**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 IPCA, 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 pelo **Locador** 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, pelo **Locador**, 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 imponível 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-á o **Locador** imediata e automaticamente revestido 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, o **Locador** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe 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 do **Locador** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** O **Locatário** não poderá reter 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. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade 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 seu nome 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 o **Locador**, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte.
- III. Remeter ao **Locador**, dentro de 10 (dez) 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 expresse consentimento do **Locador**;
- VI. Comunicar imediatamente o **Locador** a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a este, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder 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. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelo **Locador**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder 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 recebe, consoante disposto no TVI.

## 8. DO 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.** Constará como único beneficiário do seguro o **Locador**, 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. DAS BENFEITORIAS**

**9.1.** O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizado pelo **Locador**, 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 o **Locador** a realização de benfeitorias, 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 do **Locador** para a execução das benfeitorias, 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 pelo **Locatário**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do **Locador**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 3 (três) salários mínimos vigentes à época dos fatos, e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

**9.5.** Todas as benfeitorias 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 ao **Locador**.

## **10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS 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 esteja sob a vigência do prazo indeterminado, desde que comunique ao **Locador** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a 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 dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

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

**11.1.** Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que o **Locador** realize 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 rescisão ou resolução, o **Locatário** deverá desocupar e restituir o Imóvel ao **Locador** 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 este 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, o **Locador** notificará 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, o **Locador** poderá 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 ao **Locador** promover nova locação.

## **12. DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**12.1.** O **Locatário**, a título de garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas neste contrato, entregará à **Intermediadora**, mediante recibo, a título de caução, o valor correspondente a **00 (XXXX)** alugueres.

**12.2.** O valor dado em caução será restituído, em seu valor nominal, no prazo de 05 (cinco) dias, contado da efetiva desocupação do Imóvel e entrega das chaves à **Intermediadora**, nas exatas condições dispostas neste contrato estipuladas, contanto que inexistam, na ocasião, quaisquer pendências em desfavor do **Locatário**.

**12.3.** A garantia permanecerá válida e eficaz mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

## **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** As Partes, por fim, reconhecem e pactuam o que segue:

- I. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.
- II. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.
- III. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.
- IV. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, se para o **Locador**, ou no endereço do Imóvel, se para o **Locatário**, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário. A notificação ou comunicação encaminhada aos endereços constantes do preâmbulo 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. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.
- V. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e

eficazes quando celebrados por escrito.

- VI.** 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.
- VII.** 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.
- VIII.** 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.
- IX.** 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 acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.***

São Francisco do Sul/SC, XX de XXXXX de 202X

---

**ORLANDO FERREIRA**

Locador

---

**NOME DO LOCATÁRIO**

Locatário

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Intermediadora

**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”), de um lado, na qualidade de locador (“**Locador**”),

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador do RG de n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

de outro lado, na qualidade de locador (“**Locatário**”)

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, na qualidade de fiador(es) (ainda que em conjunto, “**Fiador**”),

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

[e sua esposa/companheira:

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascida em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX];

e, ainda, como intermediadora (“**Intermediadora**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, estado civil, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

*Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas (“Partes”) 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.** O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **Locador**, em prol do **Locatário**, do imóvel (“**Imóvel**”) constituído pelo XXXXXXXX, localizado na Rua XXXXX, n. XXX, bairro XXXXXXXX, São Francisco do Sul/SC, CEP XXXXXXXX.

**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. DA 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.

**2.2.** O **Locatário**, para todos os fins e efeitos de direito, demonstra ciência e integral concordância com o fato de que não poderá residir no imóvel com animais de locação, sob pena de resolução contratual nos termos da cláusula décima.

## **3. DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL**

**3.1.** O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

## **4. DO PRAZO**

**4.1.** O presente instrumento vigorará por **00 (XXXXX)** meses, iniciando-se concomitantemente à assinatura do presente Contrato, com prorrogação automática por prazo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes.

## **5. DOS ALUGUERES E DO REAJUSTE**

**5.1.** As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ **X.XXX,00 (XXXXXXXX)** reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IPCA, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

**5.1.1.** Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 6% (seis por cento) e 12% (doze por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

**IV.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em 12% (doze por cento);

**V.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 6% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 6% (seis por cento);

**VI.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 6% (seis por cento) e inferior a 12%

(doze por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

**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 para a conta da **Intermediadora**, via boletos ou mediante créditos bancários depositados na seguinte conta bancária:

*Banco: \*\*\**

*Agência: \*\*\**

*Conta Corrente: \*\*\**

**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 IPCA, 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 pelo **Locador** 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, pelo **Locador**, 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 imponível 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-á o **Locador** imediata e automaticamente revestido 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, o **Locador** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe 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 do **Locador** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** O **Locatário** não poderá reter 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. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade do **Locatário**:

- IX.** 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.
- X.** Dentro de 05 (cinco) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta e expensas, a alteração da titularidade para o seu nome 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 o **Locador**, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte.
- XI.** Remeter ao **Locador**, dentro de 10 (dez) dias, a contar da assinatura do presente, relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item “ii”.
- XII.** 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.;
- XIII.** 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 expresse consentimento do **Locador**;
- XIV.** Comunicar imediatamente o **Locador** a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba a este, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- XV.** Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- XVI.** 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. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**7.1.** Na hipótese de recebimento, pelo **Locador**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa

do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder 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 recebe, consoante disposto no TVI.

## **8. DO 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.** Constará como único beneficiário do seguro o **Locador**, 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. DAS BENFEITORIAS**

**9.1.** O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizado pelo **Locador**, 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 o **Locador** a realização de benfeitorias, 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 do **Locador** para a execução das benfeitorias, 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 pelo **Locatário**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do **Locador**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 3 (três) salários mínimos vigentes à época dos fatos, e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

**9.5.** Todas as benfeitorias 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 ao **Locador**.

## **10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS 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 ao **Locador** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a 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 dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

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

**11.1.** Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que o **Locador** realize 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 ao **Locador** 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 este 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, o **Locador** notificará 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, o **Locador** poderá 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 ao **Locador** promover nova locação.

## **12. DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**12.1.** Por este próprio instrumento fica formalmente constituída a responsabilidade pessoal do **Fidor** por todas as obrigações atribuídas ao **Locatário**.

**12.2.** O **Fidor** renuncia ao benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo que, a livre critério do **Locador**, responderá isoladamente ou em conjunto com o **Locatário** pelas obrigações previstas neste Contrato.

**12.3.** A garantia ora ofertada contemplará também, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades, encargos, honorários e custas porventura exigíveis do **Locatário**, assim como eventual responsabilização civil complementar deste, sem distinção ou limite.

**12.4.** A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo o **Fidor**, para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio.

**12.5.** A responsabilidade do **Fidor** somente cessará no ato da efetiva desocupação do Imóvel e entrega das chaves à **Intermediária**, nas exatas condições neste Contrato estipuladas, permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

**12.6.** O **Fidor** renuncia, desde logo, ao direito de se exonerar da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações contraídas pelo **Locatário**, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pelo **Locador**.

**12.7.** O **Fidor** assume o compromisso de preservar patrimônio suficiente para, se for o caso, suportar de forma eficaz a responsabilidade ora assumida. Nesse contexto, reconhece antecipadamente que toda e qualquer alienação realizada enquanto o **Locatário** estiver sob condição de inadimplência perante o

**Locador** entender-se-á nula de pleno direito porquanto caracterizadora de fraude contra credores ou à execução, conforme o caso, independentemente de publicidade nos respectivos registros.

**12.8.** Em caso da superveniência de condição financeira que ponha em risco a garantia, compromete-se o **Locatário** a, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, substituir a garantia por seguro locação ou outro fiador financeiramente idôneo e detentor de patrimônio suficiente, cabendo ao **Locador** o direito de, em não aceitando a garantia, resolver o Contrato com a consequente aplicação da penalidade ao **Locatário** da multa estabelecida no item 10.1.

**12.9.** No mesmo diapasão do que estabelece o artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes convencionam negócio jurídico processual a fim de que a liminar prevista no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei 8.245/91 também seja aplicável para a hipótese de ação de despejo com fundamento exclusivo em falta de pagamento de aluguel e/ou acessório no vencimento, mesmo que o contrato esteja assegurado por garantia prevista no artigo 37 da mesma lei.

### **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** As Partes, por fim, reconhecem e pactuam o que segue:

- X.** Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.
- XI.** Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.
- XII.** Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.
- XIII.** Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, se para o **Locador**, ou no endereço do Imóvel, se para o **Locatário**, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário. A notificação ou comunicação encaminhada aos endereços constantes do preâmbulo 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. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.
- XIV.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.
- XV.** 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.

- XVI.** 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.
- XVII.** 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.
- XVIII.** 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 acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.***

São Francisco do Sul/SC, XX de XXXXX de 202X

---

**ORLANDO FERREIRA**

Locador

---

**NOME DO LOCATÁRIO**

Locatário

---

**NOME DO FIADOR**

**NOME DA FIADORA**

Fiador

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Intermediadora

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”), de um lado, na qualidade de locador (“**Locador**”),

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador do RG de n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

de outro lado, na qualidade de locador (“**Locatário**”)

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, na qualidade de fiador(es) ( ainda que em conjunto, “**Fiador**”),

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

[e sua esposa/companheira:

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascida em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX];

e, ainda, como intermediadora (“**Intermediadora**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, estado civil, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

*Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes 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.** O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **Locador**, em prol do **Locatário**, do imóvel (“**Imóvel**”) constituído pelo XXXXXXXX, localizado na Rua XXXXX, n. XXX, bairro XXXXXXXX, São Francisco do Sul/SC, CEP XXXXXXXX.

**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. DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1.** A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais.

**2.2.** A utilização do Imóvel deverá se dar única e exclusivamente pelo próprio **Locatário**, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante a ele confiados pelo **Locador**.

**2.3.** É de exclusiva responsabilidade do **Locatário** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel.

## **3. DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL**

**3.1.** O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

## **4. DO PRAZO**

**4.1.** O presente instrumento vigorará por **00 (XXXXX)** meses, iniciando-se concomitantemente à assinatura do presente Contrato, com prorrogação automática por prazo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes.

## **5. DOS ALUGUERES E DO REAJUSTE**

**5.1.** As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ **X.XXX,00 (XXXXXXX)** reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IPCA, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

**5.1.1.** Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 6% (seis por cento) e 12% (doze por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

**VII.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em 12% (doze por cento);

**VIII.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 6% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 6% (seis por cento);

**IX.** Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 6% (seis por cento) e inferior a 12%

(doze por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

**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 para a conta da **Intermediadora**, via boletos ou mediante créditos bancários depositados na seguinte conta bancária:

*Banco: \*\*\**

*Agência: \*\*\**

*Conta Corrente: \*\*\**

**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 IPCA, 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 pelo **Locador** 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, pelo **Locador**, 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 impositiva 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-á o **Locador** imediata e automaticamente revestido 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, o **Locador** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe 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 do **Locador** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** O **Locatário** não poderá reter 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. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade 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 15 (quinze) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome 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 o **Locador**, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte;
- III. Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres, até o 10 dia de cada mês, o Imposto Territorial Predial Urbano, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha a contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc;
- IV. Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter ao **Locador** o relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- V. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação 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 do **Locador**;
- VI. Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo o **Locador** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;
- VII. Comunicar imediatamente ao **Locador**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àquele, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- VIII. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- IX. 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;

- X. Providenciar alvará, licença e demais documentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, reconhecendo, inequivocamente, que não há qualquer responsabilidade do **Locador** na obtenção de tais documentos.

## 7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelo **Locador**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder 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 recebe, consoante disposto no TVI.

## 8. DO 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. Constará como único beneficiário do seguro o **Locador**, 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. DAS BENFEITORIAS

9.1. O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizado pelo **Locador**, 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 o **Locador** a realização de benfeitorias, 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 do **Locador** para a execução das benfeitorias, 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 pelo **Locatário**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do **Locador**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 3 (três) salários mínimos vigentes à época dos fatos, e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

**9.5.** Todas as benfeitorias 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 ao **Locador**.

## **10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS 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 ao **Locador** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a 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 dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

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

**11.1.** Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que o **Locador** realize 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 ao **Locador** 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 este 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, o **Locador** notificará 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, o **Locador** poderá 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 ao **Locador** promover nova locação.

## **12. DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**12.1.** Por este próprio instrumento fica formalmente constituída a responsabilidade pessoal do **Fidor** por todas as obrigações atribuídas ao **Locatário**.

**12.2.** O **Fidor** renuncia ao benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo que, a livre critério do **Locador**, responderá isoladamente ou em conjunto com o **Locatário** pelas obrigações previstas neste Contrato.

**12.3.** A garantia ora ofertada contemplará também, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades, encargos, honorários e custas porventura exigíveis do **Locatário**, assim como eventual responsabilização civil complementar deste, sem distinção ou limite.

**12.4.** A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo o **Fidor**, para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio.

**12.5.** A responsabilidade do **Fidor** somente cessará no ato da efetiva desocupação do Imóvel e entrega das chaves à **Intermediária**, nas exatas condições neste Contrato estipuladas, permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

**12.6.** O **Fiador** renuncia, desde logo, ao direito de se exonerar da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações contraídas pelo **Locatário**, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pelo **Locador**.

**12.7.** O **Fiador** assume o compromisso de preservar patrimônio suficiente para, se for o caso, suportar de forma eficaz a responsabilidade ora assumida. Nesse contexto, reconhece antecipadamente que toda e qualquer alienação realizada enquanto o **Locatário** estiver sob condição de inadimplência perante o **Locador** entender-se-á nula de pleno direito porquanto caracterizadora de fraude contra credores ou à execução, conforme o caso, independentemente de publicidade nos respectivos registros.

**12.8.** Em caso da superveniência de condição financeira que ponha em risco a garantia, compromete-se o **Locatário** a, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, substituir a garantia por seguro locação ou outro fiador financeiramente idôneo e detentor de patrimônio suficiente, cabendo ao **Locador** o direito de, em não aceitando a garantia, resolver o Contrato com a consequente aplicação da penalidade ao **Locatário** da multa estabelecida no item 10.1.

**12.9.** No mesmo diapasão do que estabelece o artigo 190 do Código de Processo Civil, as Partes convencionam negócio jurídico processual a fim de que a liminar prevista no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei 8.245/91 também seja aplicável para a hipótese de ação de despejo com fundamento exclusivo em falta de pagamento de aluguel e/ou acessório no vencimento, mesmo que o contrato esteja assegurado por garantia prevista no artigo 37 da mesma lei.

### **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** As Partes, por fim, reconhecem e pactuam o que segue:

- I. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.
- II. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.
- III. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.
- IV. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, se para o **Locador**, ou no endereço do Imóvel, se para o **Locatário**, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário. A notificação ou comunicação encaminhada aos endereços constantes do preâmbulo 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. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

- V. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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 acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.***

São Francisco do Sul/SC, XX de XXXXX de 202X

---

**ORLANDO FERREIRA**

Locador

---

**NOME DO LOCATÁRIO**

Locatário

---

**NOME DO FIADOR**

**NOME DA FIADORA**

Fiador

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Intermediadora

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito, as partes (“Partes”), de um lado, na qualidade de locador (“**Locador**”),

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador do RG de n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

de outro lado, na qualidade de locador (“**Locatário**”)

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, ainda, como intermediadora (“**Intermediadora**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, estado civil, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

*Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas (“Partes”) 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.** O presente contrato tem por objeto a locação, pelo **Locador**, em prol do **Locatário**, do imóvel (“**Imóvel**”) constituído pelo XXXXXXX, localizado na Rua XXXXX, n. XXX, bairro XXXXX, São Francisco do Sul/SC, CEP XXXXXX.

**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. DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1.** A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais.

**2.2.** A utilização do Imóvel deverá se dar única e exclusivamente pelo próprio **Locatário**, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão, ainda que de forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer direitos doravante a ele confiados pelo **Locador**.

**2.3.** É de exclusiva responsabilidade do **Locatário** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel.

### 3. DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. O **Locatário** manifesta que o Imóvel encontra-se em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo I, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

### 4. DO PRAZO

4.1. O presente instrumento vigorá por **00 (XXXXX)** meses, iniciando-se concomitantemente à assinatura do presente Contrato, com prorrogação automática por prazo indeterminado em não havendo denúncia dos contratantes.

### 5. DOS ALUGUERES E DO REAJUSTE

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ **X.XXX,00 (XXXXXXXX)** reais) mensais, que será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação acumulada do índice IPCA, se positivo, ou outro índice que lhe venha substituir ou for determinado por lei.

5.1.1. Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 6% (seis por cento) e 12% (doze por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

- X. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em 12% (doze por cento);
- XI. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 6% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 6% (seis por cento);
- XII. Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 6% (seis por cento) e inferior a 12% (doze por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

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 para a conta da **Intermediadora**, via boletos ou mediante créditos bancários depositados na seguinte conta bancária:

*Banco: \*\*\**  
*Agência: \*\*\**  
*Conta Corrente: \*\*\**

**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 IPCA, 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 pelo **Locador** 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, pelo **Locador**, 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 imponível 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-á o **Locador** imediata e automaticamente revestido 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, o **Locador** resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa do **Locatário**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe 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 do **Locador** em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

**5.11.** O **Locatário** não poderá reter 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. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS AO LOCATÁRIO**

**6.1.** Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade do **Locatário**:

- XI. 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;
- XII. Dentro de 15 (quinze) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome 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 o **Locador**, enquanto proprietário formal, possa ser protestado por eventual inadimplemento de sua parte;
- XIII. Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres, até o 10 dia de cada mês, o Imposto Territorial Predial Urbano, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha a contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc;
- XIV. Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter ao **Locador** o relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- XV. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação 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 do **Locador**;
- XVI. Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo o **Locador** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;
- XVII. Comunicar imediatamente ao **Locador**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àquele, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- XVIII. Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- XIX. 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;
- XX. Providenciar alvará, licença e demais documentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, reconhecendo, inequivocamente, que não há qualquer responsabilidade do **Locador** na obtenção de tais documentos.

## 7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pelo **Locador**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá este, na forma da lei, conceder 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 recebe, consoante disposto no TVI.

## **8. DO 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.** Constará como único beneficiário do seguro o **Locador**, 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. DAS BENFEITORIAS**

**9.1.** O **Locatário** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizado pelo **Locador**, 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 o **Locador** a realização de benfeitorias, 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 do **Locador** para a execução das benfeitorias, 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 pelo **Locatário**, implicará em infração contratual, dando azo, a critério do **Locador**, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança de penalidade não compensatória, fixada em 3 (três) salários mínimos vigentes à época dos fatos, e, eventualmente, responsabilização civil do primeiro.

**9.5.** Todas as benfeitorias 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 ao **Locador**.

## **10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS 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 ao **Locador** com antecedência mínima de 30 dias. Na falta do aviso, será devida a 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 dever de reparação civil da inocente, devendo a importância da referida indenização ser arbitrada em Juízo.

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

**11.1.** Durante a vigência do presente contrato, o **Locatário** deverá permitir que o **Locador** realize 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 ao **Locador** 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 este 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, o **Locador** notificará 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, o **Locador** poderá optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscarem a devida compensação financeira.

**11.7.** Desde que inexistentem, 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 ao **Locador** promover nova locação.

## **12. DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**12.1.** O **Locatário**, a título de garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas neste contrato, entregará à **Intermediadora**, a título de caução, mediante recibo, o valor correspondente a **00 (XXXX)** alugueres.

**12.2.** O valor dado em caução será restituído, em seu valor nominal, no prazo de 05 (cinco) dias, contado da efetiva desocupação do Imóvel e entrega das chaves à **Intermediadora**, nas exatas condições dispostas neste contrato estipuladas, contanto que inexistentem, na ocasião, quaisquer pendências em desfavor do **Locatário**.

**12.3.** A garantia permanecerá válida e eficaz mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

## **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** As Partes, por fim, reconhecem e pactuam o que segue:

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

**XX.** Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato.

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

**XXII.** Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, se para o **Locador**, ou no endereço do Imóvel, se para o **Locatário**,

mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário. A notificação ou comunicação encaminhada aos endereços constantes do preâmbulo 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. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

- XXIII.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.
- XXIV.** 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.
- XXV.** 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.
- XXVI.** 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.
- XXVII.** 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 acordadas, as Partes assinam o presente Contrato digitalmente, conforme permitido pela lei.***

São Francisco do Sul/SC, XX de XXXXX de 202X

---

**ORLANDO FERREIRA**

Locador

---

**NOME DO LOCATÁRIO**

Locatário

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Intermediadora

### TERMO DE VISTORIA INICIAL (“TVI”)

**ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, viúvo, inscrito no CPF sob o n. 005.719.209-00 e portador do RG de n. 141.433, com endereço sito à Rua Tubarão, n. 21, Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-470, endereço eletrônico [leofersantos85@gmail.com](mailto:leofersantos85@gmail.com);

de outro lado, na qualidade de locador (“**Locatário**”)

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, na qualidade de fiador (“**Fiador**”),

**NOME COMPLETO**, nacionalidade, estado civil, profissão, nascido em 00.00.0000, portador da cédula de identidade de n. XXXXXXXXX, expedida pela XXX/UF, inscrito no CPF sob o n. XXX.XXX.XXX-XX, com endereço eletrônico XXXXXXXX@XXXXXX, residente e domiciliado na Rua XXXXX, n. XX, Bairro, Cidade/UF - CEP XX.XXX-XXX;

e, ainda, como intermediadora (“**Intermediadora**”),

**KETERIN LINKE SCHIER**, brasileira, estado civil, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade de n. 3.265.060, SSP/SC, inscrita no CPF sob o n. 816.827.789-91, domiciliada profissionalmente na Rodovia Duque de Caxias, n. 11.511, Ubatuba, São Francisco do Sul/SC, CEP 89.335-000.

---

### AMBIENTES

---

1.1 (Inserir fotos dos cômodos e descrição de detalhes e pertencas)

**E, por fim, assinam o documento digitalmente.**

São Francisco do Sul/SC, \*\* de XXXXXX de 202X.

---

**ORLANDO FERREIRA**

Locador

---

**NOME DO LOCATÁRIO**

Locatário

---

**NOME DO FIADOR**

Fiador

---

**KETERIN LINKE SCHIER**

Intermediadora