



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO

1506

LOCADOR: **JAQUELINE YURI KISHIDA MATSUI**, Brasileira, Solteira, inscrita no CPF sob nº 587.517.779-91, residente na cidade de LAGES-SC, representada por seu bastante, procurador **PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.934.795/0001-69, estabelecida na Rua Emiliano Ramos, nº. 519, 1º andar – sala 02, Centro, Lages/SC, neste ato representado por **LUIS FERNANDO COELHO**, brasileiro, natural de Lages/SC, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente na rua Edgar Schmidt Ramos 810-apto, Bairro Santa Maria, na cidade de Lages/SC; portador da cédula de identidade nº.3.632.176 e CPF nº.041.155.539-10; e/ou representado pelo seu procurador **ADEMIR VICENTE COELHO**, brasileiro, natural de Palmeira/SC, casado pelo regime de comunhão universal de bens, contador, residente na rua Nilo Peçanha, 233 – apto 11, Bairro Santa Maria, na cidade de Lages/SC; portador da cédula de identidade nº. 395.925-2 e CPF nº. 219.703.009-49, e de outro lado como “**LOCATÁRIO**”: **CECILIA DAROLT**, Brasileira, Solteira, inscrita no CPF sob o nº 310.348.619-72, portadora do RG de nº 866873, residente e domiciliada na RUA HUGO HAVERROTH, 1600 – GABIROBA – Cep 88400000, em ITUPORANGA-SC, contrata a locação de um imóvel, abaixo discriminado, para moradia de **ANA CAROLINA DAROLT ZORZI**, Brasileira, inscrita no CPF sob o nº 061.829.469-46, portadora do RG de nº 5527989, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O LOCADOR dá em locação, para fins Residenciais uma Quitinete código nº 2959, sito á RUA ALBERTO PASQUALINI, 515 – RESIDENCIAL JK, KIT 16 – B. Conta Dinheiro, 88520050 - LAGES - SC

§º Primeiro: No momento em que o locatário, recebe o imóvel, assina juntamente o termo de vistoria inicial do imóvel, detalhando seu estado de conservação, o qual deverá ser vistoriado pelo locatário no momento do ingresso no imóvel.

§º Segundo: Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e constante do termo de vistoria citado no parágrafo primeiro, deverá ser comunicado pelo locatário, por escrito, entregue a Pharol Imóveis, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, após o recebimento das chaves, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria firmado.

§º Terceiro: Caberá, contudo, á PHAROL IMÓVEIS, aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

§º Quarto: Sempre que na vistoria inicial do imóvel, objeto do presente contrato locativo,





RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

contiver a informação que o imóvel locado não está com fornecimento de energia elétrica, regularizado, declara o locatário ter ciência de tal fato e que concorda em tomar posse do imóvel no estado em que se encontra, eximindo o LOCADOR e a PHAROL IMÓVEIS de qualquer responsabilidade por tal fato.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **12 (doze)** meses, com início em 18/07/2022, e término no dia 17/07/2023. Findo o prazo ajustado, se o (a) locatário (a) continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do (a) locador (a), ficará a locação prorrogada **por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais ajustadas** no presente instrumento, em consonância com os artigos 46, 47 e 56 da Lei de locações 8.245/91, inclusive os atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força do que dispõe o art. 39 da legislação supra.

§ ÚNICO – As partes ajustam que o **LOCADOR** somente poderá rescindir o presente contrato na eventualidade da sua prorrogação por prazo indeterminado, devendo, no entanto, conceder ao LOCATÁRIO(A) o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal é de **R\$ 655,55 (Seiscentos e Cinquenta e Cinco Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)**, com desconto pontualidade de 10% para pagamento até o dia 10 de cada mês, o qual será pago através de forma de pagamento boleto, mais as taxas de **AGUA, LUZ, CONDOMINIO, TAXA DE ESGOTO, TAXA DE LIXO, SEGURO INCÊNDIO, IPTU** que incidirem sobre a locação, juntamente com os encargos locatícios discriminados pela administradora PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO LTDA.

§ 1º – Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo estabelecido no caput desta cláusula, **serão acrescidos de correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e em sendo necessário o ajuizamento de qualquer tipo de ação judicial, por intermédio de advogado, para cobrar eventuais valores em atraso, também incidirão honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) e custas judiciais**, que poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, cobrança e execução contra o (a) locatário (a), independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial.

§ 2º – O aluguel sofrerá reajuste anual, com base no coeficiente de atualização acumulado do IGPM da FGV.





§ 3º – Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste locativo acompanhará, automaticamente, e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por lei.

§ 4º – O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato, não produzirá modificação quanto à data de pagamento, sendo mera tolerância por parte do (a) locador (a), o fato de não promover, de imediato, as ações pertinentes ao caso.

§ 5º - O LOCATÁRIO declara neste ato que recebeu os boletos para o pagamento de aluguel, que deverá ser pago conforme data de vencimento, os subsequentes serão conforme o Parágrafo Sexto do presente contrato.

§ 6º - Fica pactuado que o LOCATÁRIO receberá em seu endereço de email os boletos vincendos. Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto bancário para o pagamento do aluguel por email, com antecedência mínima de 03 (três) dias do seu vencimento, se compromete e se responsabiliza a retirar a “segunda via” do boleto na sede da ADMINISTRADORA ou na EXTRANET, desde que não haja pendências anteriores, dentro do horário bancário e que não ultrapasse a data do vencimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

O (A) Locatário não poderá, sob pena de rescisão contratual, fazer sublocação, cessão, transferência e mudança de finalidade de locação, no todo ou em parte, salvo com consentimento prévio e por escrito do (a) Locador (a).

CLÁUSULA QUINTA – DA DESOCUPAÇÃO

§ 1º – No caso de contrato de locação com vigência por prazo indeterminado, o (a) Locatário (a) deverá notificar o (a) Locador (a) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, dando ciência da entrega das chaves, sob pena do pagamento de uma multa compensatória, equivalente a 01 (um) mês de aluguel, conforme estabelece o artigo 6º da Lei de Locações.

§ 2º – No caso do contrato de locação com vigência por prazo determinado, o (a) Locatário (a) fica dispensado da notificação, porém terá que pagar uma multa compensatória, equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

§ 3º – Por ocasião da entrega das chaves, o (a) Locatário (a) deverá apresentar os seguintes documentos:

a) Apartamentos e Salas Comerciais:



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

- a.1) Conta final de luz quitada e protocolo de solicitação de desligamento de luz Celesc;
- a.2) Declaração do condomínio, informando a inexistência de débitos/negativa de débitos do condomínio;
- a.3) Caso as faturas de água não estejam incluídas no condomínio, deverão ser apresentadas as três últimas, devidamente quitadas;

§ 4º – Com a apresentação dos documentos acima especificados, será entregue ao Locatário (a) o recibo de entrega das chaves, ressaltando que o aluguel somente se encerrará quando o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, conforme vistoria inicial.

§ 5º – O (A) Locatário (a) deverá fornecer o seu novo endereço a **ADMINISTRADORA** no momento da entrega das chaves do imóvel.

§ 6º – Após a entrega do imóvel, observando-se o procedimento acima, será realizada a vistoria final.

§ 7º – É obrigação do (a) Locatário (a), ao entregar o imóvel devidamente pintado nas cores na mesma qualidade de pintura em que recebeu e devidamente anotado na vistoria e restituí-lo no estado em que o recebeu no tocante as demais condições. Assim, depois de processada a vistoria final, que será obtida através da conferência "in loco", confrontada com a da vistoria inicial, constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade do Locatário, o mesmo deverá fazê-lo sob suas expensas, podendo a critério da PHAROL IMÓVEIS, liberar a pintura nos caso em que achar estar em boas condições.

§ 8º – Quando da entrega das chaves do imóvel, o procurador do (a) Locador (a) marcará com o Locatário (a) a data para conferir a vistoria final, na sede do procurador ou onde este indicar, sendo que esse prazo será no máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a entrega das chaves.

§ 9º – Realizada a vistoria final do imóvel, deverá o (a) Locatário (a) providenciar o desligamento da energia.

§ 10º - Realizada a vistoria final e constatando-se que o imóvel está de acordo com a vistoria inicial, a locação será encerrada na data da entrega das chaves.

§ 11º – Realizada a vistoria final e constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade do (a) Locatário (a), o mesmo poderá optar pela realização dos serviços por sua conta, ou pelo pagamento do valor obtido através de orçamento, apresentado pela **ADMINISTRADORA**.

§ 12º – No caso de o (a) Locatário (a) optar por realizar os reparos, fica acordado que enquanto o mesmo permanecer com as chaves do imóvel, o aluguel estará vigente, até a conferência dos serviços realizados. Nesse caso o (a) Locatário (a) pagará o aluguel até a data em que o imóvel estiver de acordo com a vistoria inicial.



§ 13º – No caso de o (a) Locatário (a) optar pela realização dos serviços pela administradora, no momento da sua autorização será acordada a data para a execução dos mesmos. Assim, será adicionado à data de entrega do imóvel, o período para execução do serviço, cujo resultado será a data de encerramento da locação.

§ 14º – Caso os danos no imóvel locado sejam de responsabilidade do (a) Locatário (a) e não forem reparados pelo mesmo, conforme os procedimentos acima descritos, o (a) Locador (a) efetuará os reparos apontados e, posteriormente, cobrará judicialmente, tendo direito à correção do montante, tudo de conformidade com o **art. 23 incisos III e V da lei 8.245/91**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

O locatário não poderá fazer no imóvel, sem a devida comunicação prévia e escrita à PHAROL IMÓVEIS, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar retenção por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, as quais ficarão pertencendo o locador, podendo este mandar tira-las as expensas do locatário, se assim lhe convier.

CLÁUSULA SÉTIMA – MODALIDADE DE GARANTIA

Fica estipulado entre as partes que a Modalidade de Garantia será o descrito no Artigo 37, Inciso I, da Lei 8.245/91: PAGAMENTO EM DINHEIRO, que corresponderá à três meses de aluguel.

§ 1º Que a presente modalidade de garantia será restituída ao LOCATÁRIO por ocasião da entrega do imóvel, desde que condicionado o efetivo cumprimento “in totum” do contrato de locação ora celebrado, conforme condições e prazos, ficando certo que tais valores na sua restituição serão devidamente atualizados.

§ 2º - Todavia, na hipótese de descumprimento por parte do LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas e/ou condições previamente expressas neste instrumento, a ora ADMINISTRADORA fica desde já autorizada por este á repassar até o limite da forma acima ao proprietário, somente após a efetiva entrega das chaves e assinatura do termo de rescisão de contrato de locação a título de ressarcimento dos danos no imóvel e/ou inadimplência dos alugueres e demais taxas, sendo que, na hipótese dos valores serem inferiores ao ônus decorrentes do inadimplemento, o LOCATÁRIO se compromete-se a complementar os valores até o quantum existente, sob pena de responder civil e criminalmente pelos mesmos; entretanto, caso os valores a serem indenizáveis sejam inferiores, a ora ADMINISTRADORA, compromete-se a restituir, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a entrega das chaves, a diferença apurada ao ora LOCATÁRIO.



CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA COMPENSATÓRIA

Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** desocupe o imóvel antes do término do contrato, conforme cláusula segunda, enquanto o contrato tiver prazo determinado, o mesmo pagará o valor à 03 (três) vezes o valor do aluguel, vigente na data de desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido; a título de multa compensatória. Na hipótese de vir compulsoriamente, a passar para o prazo indeterminado; o(a) **LOCATÁRIO(A)** poderá isentar-se do pagamento de multa, se avisar por escrito, ao(a) **LOCADOR(A)**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Neste caso, na falta do aviso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver em vigor.

§ 1º – Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação a garantia oferecida e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o(a) Locador (a), mediante simples notificação ao (a) Locatário (a) passar a cobrar o aluguel, antecipadamente, na forma que dispõe o art. 42 da lei 8.245/91.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Na hipótese de execução contra o (a) Locatário (a), e residindo estes em outra Comarca, poderá o (a) Locador (a) optar pelo Foro de eleição, ou pelo domicílio dos referidos.

§ 1º – O (A) Locatário (a), bem como o (s) fiador (es) **autoriza (m), expressamente, que, em caso de demanda judicial**, se efetue a comunicação processual (citação, intimação e notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no art. 58, inc. IV da Lei do Inquilinato, ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile.

§ 2º – O (A) Locatário, e fiador (es) em caráter irrevogável e irretratável outorgam-se, mutuamente os poderes para receberem citação, intimação ou notificação em ação que refira à relação de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esse poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo à cobrança de aluguéis, encargos locatícios, reparos, multas, custas judiciais e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA

Responderá (ão) o Locatário (a) e fiador (es) pelo pagamento de perdas e danos decorrentes





de qualquer prejuízo que venham a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como também por simples culpa, dolo, má-fé, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O (A) Locador (a) não se responsabilizará de modo algum pelos prejuízos que o Locatário (a) venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundação, roubo, raio de fogo ou qualquer fenômeno da natureza.

§ Primeiro: É obrigação do Locatário(a), O pagamento de seguro obrigatório de incêndio, do imóvel ou unidade locada durante todo o período da locação e entrega real das chaves.

§ Segundo: As partes acordam que o locatário(a) deverá enviar a apólice do seguro no prazo máximo de 24 horas após assinatura deste instrumento, caso contrario a Administradora fica autorizada a efetuar a contratação do seguro obrigatório de incêndio em seu nome e proceder com a cobrança juntamente com aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Em caso de venda ou alienação do imóvel objeto deste contrato, fica desde já o (a) Locador (a), ou a quem ele determinar, autorizado pelo (a) Locatário (a) a mostrar o imóvel "*in loco*" para os interessados, em horário a ser combinado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

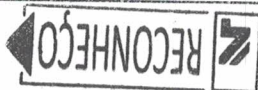
Quando o imóvel, objeto deste contrato, fizer parte de condomínio, o (a) Locatário (a) se obriga a respeitar todas as cláusulas e condições expressas no regulamento interno do edifício. O não cumprimento será considerado infração contratual com as cominações legais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

As partes contratadas firmam o presente contrato, comprometendo-se a cumpri-las fielmente em todas sua íntegra, extensivo a herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ENTREGA DA CHAVE

A entrega das chaves à (ao) Locatário (a) será no dia 18 de Julho de 2022, conforme acordado entre as partes.





RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

E, por estarem justas e contratadas entre si, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas, e com reconhecimento em Cartório, para que surta os devidos efeitos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Fica estipulada a multa contratual de 10% (dez por cento), do valor total do contrato (anuidade vigente) conforme estipulado na cláusula 3ª, a ser pago pela parte que infringir qualquer cláusula do mesmo, o que está em consonância com artigo 412 do Código Civil, a qual será exigível cumulativamente com as previstas na cláusula 8.

Lages- SC, 18 de Julho de 2022.

LOCADOR:
PHAROL IMÓVEIS

Luis Fernando Coelho
Diretor Financeiro

LOCATÁRIO:

Cecilia
CECILIA DAROLT
CPF: 310.348.619-72



4º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS YARA FÁRIA CAMARGO	Rua Emiliano Ramos, 227 - 88502-216 Centro Lages/SC 49 3222 5036 protesto@tabelionatocamargo.com.br www.tabelionatocamargo.com.br
Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de CECILIA DAROLT (GN025809-IQUY) ***** ***** Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 3,99 1 Selo de Fiscalização pago R\$ 3,11 Total R\$ 7,00 Recibo Nº: 812126 Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/ Dou fé, Lages - 18 de Julho de 2022	
Digitado por: LEONARDO GODOI	<i>Silvia Maria de Lima</i> SILVIA MARIA DE LIMA - Escrevente Notarial
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE FISCALIZAÇÃO SEM EMENDAS OU RASURAS E COM ASSINATURA AUTORIZADA	