DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

REGENTE IMÓVEIS LOCAÇÃO LTDA

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: FABIOLA SIMAS ANDRIOLLI RAFFAELLI, brasileira, casada, inscrito no CPF nº 022.058.789-21, portador da RG nº 3.946.641-8; residente e domiciliada em Florianópolis/SC; neste ato representada por sua bastante procuradora, **REGENTE IMÓVEIS LOCAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 05.139.921/0001-53, CRECI 7596, com sede na rua Lauro Linhares, nº 1693, loja 01, Trindade, Florianópolis – SC.

LOCATÁRIA: AYRA YASMIN FREITAS SANTANA, brasileira, solteira, estudante, inscrito no CPF nº 071.240.545-32, portador da RG nº 6795461; SSP/GO; residente e domiciliada em Rua Nivaldo Alfredo Silva, 100, Ingleses – Florianópolis/SC, CEP: 88058250, Telefone: (48) 991909121, E-mail: ayrayasminn@gmail.com.

De acordo com as cláusulas do presente contrato, assina como fiador e principal pagador:

GARANTIA LOCATICIA - TITULO DE CAPITALIZAÇÃO

OBJETO DE LOCAÇÃO: O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR(A),

- **APARTAMENTO Nº 405, VAGA DE GARAGEM Nº 34 (subsolo), BLOCO C do EDIFÍCIO RESIDENCIAL Burle Marx, localizado na Rodovia Amaro Antônio Vieira, nº 2797, Itacorubi– Florianópolis/SC CEP 88.034-101, com 80,61m² de área privativa. Unidade consumidora CELESC sob o número 26813387,** em plenas condições de ser locado, estando o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Por este Instrumento Particular as partes supra qualificadas resolvem de comum acordo e de livre e monia reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

DA FINALIDADE DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA. A Locação é de caráter exclusivamente residencial não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sob pena de rescisão contratual, ficando vedada, igualmente, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel residencial em comercial e vice-versa, ou sub-rogação deste contrato, no todo ou em parte, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo primeiro: O LOCATÁRIO estará obrigado a comunicar por escrito, ao LOCADOR, qualquer mudança nesta relação seja de alguém ocupando ou desocupando o imóvel, sob pena de na omissão incorrer em grave infração contratual, incidindo nas medidas judiciais aplicáveis ao caso.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA. O prazo do presente contrato é de **30 (TRINTA)** meses, iniciando dia **06 de abril de 2023** e com término no dia **05 DE OUTUBRO DE 2025**

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

Parágrafo primeiro. Findo o prazo ajustado, e não havendo denúncia dos contratantes, a locação se prorrogará automaticamente por prazo indeterminado, mantidas todas as condições e cláusulas deste contrato, inclusive as que se referem à garantia locatícia, tudo em conformidade com os artigos 46, 47 e 56 da Lei do Inquilinato em vigor.
Parágrafo segundo. O (A) LOCATÁRIO(A) poderá desocupar o imóvel após cumprir os 12 (doze) primeiros meses de locação, independente do prazo contratual estabelecido neste *caput,* sem o pagamento da multa por rescisão antecipada, desde que comunique **por escrito** e com o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, **a partir da data de 05/04/2024,** a sua intenção em desocupá-lo.
Parágrafo terceiro. Na falta de aviso prévio para desocupação do imóvel, ficará obrigado(a) ao pagamento de multa desde já estipulada em 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver vigente.
Parágrafo quarto. No caso da desocupação se dar antes dos 12 (doze) primeiros meses de locação, o(a) LOCATÁRIO(A) estará obrigado(a) ao pagamento de multa com base no valor de 3 (três) meses de aluguel vigente na data da rescisão, proporcional ao período que faltar para o término do prazo contratual estipulado na cláusula segunda, *caput*.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA. O valor mensal do aluguel é de **R$ 1,700,000 (MIL E SETENCENTOS REAIS)** o qual deverá ser pago impreterivelmente até o dia **05 (cinco)** do mês seguinte ao vencido, por meio de boleto bancário.
Parágrafo primeiro. O boleto bancário será disponibilizado mensalmente por E-MAIL. Se por algum motivo o(a) LOCATÁRIO(A) não tiver acesso ao referido boleto obriga-se a resgatar a segunda via através do site www.regenteimoveis.com.br (link: 2ª via do boleto), ou ir pessoalmente até a administradora para retirá-lo, sempre respeitando a data de vencimento contratualmente prevista (1º). O(A) LOCATÁRIO(A) opta, para sua comodidade e segurança, pelo pagamento por meio de boleto bancário a ser emitido pela ADMINISTRADORA e enviado exclusivamente para o e-mail cadastrado, **sendo que a tarifa de emissão do boleto ficará a cargo exclusivo do locatário**, ou, caso não concorde pelo pagamento da tarifa deverá realizar o pagamento diretamente na sede da empresa, **mediante agendamento de horário que deverá se realizar até 03(três) dias úteis antes do vencimento do boleto**, pelo e-mail financeiro@regenteimoveis.com.br, sob pena de não ser atendido, devendo exercer neste ato a sua opção;

(X) opção pelo boleto bancário ( ) opção pelo pagamento na sede da empresa

Parágrafo segundo. A falta de pagamento de aluguel e encargos nas datas determinadas constitui o(a) LOCATÁRIO(A) em mora e autoriza o(a) LOCADOR(A) a promover a competente ação de despejo, independentemente de aviso ou notificação ao LOCATÁRIO(A) ou seus FIADOR(ES).
Parágrafo terceiro. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito a alteração do prazo de pagamento, sendo mera tolerância por parte do(a) LOCADOR(A) em não promover de imediato à ação de despejo, sujeitando-se ainda o(a) LOCATÁRIO(A), ante o atraso, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento), juros de mora de 1% ao mês, correção monetária apurada pelo IGP-M (FGV), ou na falta deste por outro indexador oficial, com aplicação "pro-rata-die", bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial e 10% sobre a cobrança realizada sem o procedimento judicial, percentuais estes incididos sobre o valor do débito.
Parágrafo quarto. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, a pagar a cláusula penal moratória de 10% (dez) por cento sobre o débito, no caso de purgação de mora, que ficará sujeita ao artigo 62, inc II, alínea "b" da Lei do Inquilinato (8.245/91).
Parágrafo quinto. O reajuste do aluguel se dará anualmente, em conformidade com a legislação vigente, contado da data do início do prazo deste contrato, tomando-se como base o IGP-M (FGV) (Índice Geral de

DS AYFS DS LHI DS mya DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

Preços de Mercado), e no caso de sua extinção, pelo novo índice a ser determinado pelo(a) LOCADOR(A) ou por Lei.

Parágrafo sexto. Se em virtude de lei superveniente vier a ser admitido o reajuste do aluguel em periodicidade diversa da prevista a época deste contrato, fica desde já acordado entre as partes que a periodicidade do reajuste será a menor possível e permitida por Lei, independente de qualquer autorização entre as partes contratantes.

Parágrafo sétimo. Além do aluguel mensal o(a) LOCATÁRIO(A) será responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, entre eles o IPTU, água/ esgoto, gás, energia elétrica, taxa de ocupação em terreno do Patrimônio da União, esta quando devida, taxa de iluminação pública, tarifa de coleta de lixo, condomínio, seguro contra incêndio, podendo estes encargos e acessórios serem cobrados no próprio boleto do aluguel.

Parágrafo oitavo. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), ainda quando do primeiro aluguel que se vencer, a pagar o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado, feito sempre pelo valor correspondente ao preço de mercado do imóvel, tendo como beneficiário no seguro o(a) LOCADOR(A). O LOCATÁRIO(A) autoriza o(a) LOCADOR(A) ou seu representante legal, a emitir a respectiva apólice e renová-lo anualmente enquanto perdurar a locação, se comprometendo a reembolsar os valores do seguro ao(a) LOCADOR(A) juntamente com os aluguéis, á vista ou em até 2 meses, dependendo do valor e se assim a Companhia Seguradora o fizer. Em casos de condomínio, obriga-se ainda o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento do Seguro Obrigatório contra Incêndio, incluídas no rateio do condomínio na forma de despesas ordinárias.

Parágrafo nono. Com relação à energia elétrica do imóvel locado**,** fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a informar à concessionária responsável pela distribuição de energia elétrica, (CELESC), a celebração do presente contrato de locação no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura deste, solicitando a transferência da responsabilidade e titularidade para seu nome, e, apresentar o comprovante desta transferência na Imobiliária na data do pagamento do primeiro aluguel, sob pena de não o fazendo incorrer em grave infração, passível de rescisão contratual e o consequente despejo.

Parágrafo décimo. Após a transferência da energia para o seu nome, o(a) LOCATÁRIO(A) fica desde já ciente de que nem o(a) LOCADOR(A) nem a administradora se responsabilizarão pela permanência do nome deste(a) LOCATÁRIO(A) nas faturas após a rescisão do presente contrato, portanto, este é responsável pela transferência da titularidade na data da assinatura e da rescisão do contrato de locação.

Parágrafo décimo primeiro. A locação não ajustada no primeiro dia do mês será acertada pelos dias corridos, até o dia 01º, observados os prazos de pagamentos estabelecidos nesta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA. As taxas de condomínio ficam por conta exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A), que deverá pagá-lo na forma de cobrança adotada pelo síndico do condomínio, sob pena de ficarem incorporadas ao primeiro aluguel que se vencer.

Parágrafo primeiro. O pagamento de fundo de reserva pelo(a) LOCATÁRIO(A) será restituído através de desconto no boleto do aluguel, no mês subsequente a apresentação, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado à administradora, por e-mail ou entregue pessoalmente, em até 90 (noventa) dias após o efetivo pagamento, sempre até o dia 15 do mês.

Parágrafo segundo. No caso do(a) LOCATÁRIO(A) vir a pagar valores referentes aos rateios extraordinários, estes lhe serão restituídos através de descontos nos boletos dos alugueres, nos meses subsequentes, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados, mediante a apresentação da ata de assembleia que aprovou o referido rateio ou declaração do sindico sobre o destino do uso do rateio assim como o comprovante destes pagamentos, devendo este ser encaminhado à administradora, por e-mail ou entregue pessoalmente, em até 30 (trinta) dias após o efetivo pagamento, e sempre até o dia 15 do mês.

DA VISTORIA ESTADO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUINTA. O imóvel objeto deste foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A) nas condições descritas no "Termo de Vistoria" devidamente assinado pelas partes, integrando o presente, obrigando-se a devolvê-lo,

DS AYFS DS LHI DS mja DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, reparando o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao(a) LOCATÁRIO(A), razão pela qual no momento da restituição das chaves, proceder-se-á uma nova vistoria.

Parágrafo primeiro. Sempre que na vistoria inicial do imóvel contiver a informação de que o imóvel locado não está com o fornecimento de energia elétrica regularizada (desligada), declara desde já o(a) LOCATÁRIO(A) ter ciência de tal fato sendo que concorda em tomar posse no imóvel nestas condições, eximindo assim o(a) LOCADOR(A) ou a administradora de qualquer responsabilidade por tal fato.

Parágrafo segundo. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se por sua conta e responsabilidade, a manter em bom funcionamento as instalações elétricas, sanitárias, parte hidráulica, e realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por si seus dependentes, familiares, visitantes e prepostos. Também se obriga pelas multas a quer der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

Parágrafo terceiro. É vedado o uso de pregos nas paredes do imóvel, e também é vedada a utilização de tapetes de borracha ou similares nos pisos de madeira. A colocação de antenas de rádio e televisão dependerá de prévio aviso ao(a) LOCADOR(A). É proibido guardar no imóvel material de fácil combustão, ou qualquer outro que possa causar risco de incêndio ou dano.

Parágrafo quarto. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A) é obrigado a consenti-los, caso tenha de desocupar o imóvel para atender as reformas o prazo da ausência será restituído mediante prorrogação deste contrato. Em caso de recusa por parte do(a) LOCATÁRIO(A) nas reformas proceder-se-á a rescisão contratual por infração e o consequente despejo.

Parágrafo quinto. O(A) LOCATÁRIO(A) permitirá ao(a) LOCADOR(A) vistoriar o imóvel, ou a quem este indicar, ficando estipulado que a vistoria realizada será sempre designada em um dia útil da semana.

Parágrafo sexto. O(A) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), só ficarão desobrigados nos termos deste contrato, após a real e efetiva desocupação e devolução do imóvel e entrega das chaves, mediante prévia verificação de seu estado e integral quitação dos alugueres acrescidos das obrigações acessórias correspondentes, e reparos necessários. A simples entrega das chaves para verificação do estado do imóvel não desonera o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) das demais obrigações aqui avençadas, as quais perdurarão até o final dos eventuais reparos para a sua reposição nas mesmas condições em que foi dado em locação.

Parágrafo sétimo. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar por escrito ao(a) LOCADOR(A) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sobre o seu interesse em desocupar o imóvel e entregar as chaves, devendo apresentar no ato da assinatura do distrato os comprovantes de pagamento de energia, água, condomínio, gás, bem como quaisquer outros recibos relativos ao imóvel pagos pelo mesmo.

Parágrafo oitavo. A primeira vistoria será agendada no decorrer do prazo de 30 dias da comunicação de desocupação, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) se for o caso, a proceder aos reparos no imóvel durante o processo da desocupação, inclusive apresentando ao(a) LOCADOR(A) os recibos ou notas fiscais dos serviços realizados, correndo neste caso, por sua conta os aluguéis e encargos até a nova verificação e aceitação das chaves pelo(a) LOCADOR(A).

Parágrafo nono. Na entrega das chaves será efetuada nova vistoria. Não estando o imóvel nas condições que fora entregue, o(a) LOCATÁRIO(A) desde já, autoriza o(a) LOCADOR(A), ou seu representante, a proceder aos serviços de recuperação, arcando com todas as despesas efetuadas, contra a apresentação de recibos, bem como os aluguéis e demais encargos previstos neste instrumento, até a efetiva entrega das chaves com a plena aceitação do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo décimo. No caso do(a) LOCATÁRIO(A) entregar as chaves do imóvel na Imobiliária sem proceder ao aviso prévio de desocupação (30 dias), e mesmo avisado da data e horário da vistoria final ele ou seu(s) FIADOR(ES) não comparecer(em), o(a) LOCADOR(A) procederá à vistoria acompanhado por um Tabelião que lavrará uma ata notarial constatando todos os danos no imóvel, sendo o(a) LOCATÁRIO(A) e seu(s) FIADOR(ES) cientificados, por e-mail ou carta, a fazer os reparos em 10 (dez) dias. Caso não procederem de forma imediata aos consertos necessários e determinados pelo(a) LOCADOR(A), ou sua administradora no prazo de 10 dias, o(a) LOCADOR(A) procederá aos reparos necessários e, ao propor ação pela indenização dos danos terá direito à correção do montante tudo em conformidade com o art 23 incisos III e V da Lei 8245-91.

DS AYFS DS LHI DS mya DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

CLÁUSULA SEXTA. É vedado introduzir no imóvel quaisquer modificações, sendo que as benfeitorias de qualquer natureza, reformas, construções, ou acessões, dependem do consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A), ficando elas, em qualquer hipótese, incorporadas ao imóvel, independentemente de qualquer pagamento ou indenização por parte do(a) LOCADOR(A), ou direito de retenção por parte do(a) LOCATÁRIO(A), podendo, no entanto, o(a) LOCADOR(A) exigir que o(a) LOCATÁRIO(A) reponha o imóvel no seu estado anterior às modificações.
Parágrafo único. Caso não convenha ao(a) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A) mesmo necessárias, deverá este finda a locação, removê-las as suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

DA GARANTIA LOCATÍCIA

CLÁUSULA OITAVA -TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO – Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A), por ser de seu interesse, dá neste ato em caução ao(a) LOCADOR(A), Título de Capitalização de pagamento único no valor nominal de **R$ 17.000,00** (dezessete mil reais) emitido pela MPS Capitalização S.A**, conforme propostas de subscrição de títulos nº 14005680930.**
Parágrafo primeiro. No caso de inobservância pelo(a) LOCATÁRIO(a) de quaisquer das cláusulas do referido contrato de locação, fica o(a) LOCADOR(A) por meio de sua Administradora, desde já, autorizado(a) a resgatar o título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, respeitando-se a tabela de resgate, inclusive com a atualização monetária devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida. Uma vez satisfeita a obrigação, o(a) LOCADOR(A) por meio de sua Administradora fará a restituição ao (a) LOCATÁRIO (A) do saldo que porventura haja em seu favor, não se responsabilizando a sociedade de Capitalização por quaisquer débitos perante este.
Na hipótese de ser contestado pelo(a) LOCATÁRIO(A) do valor apresentado e ser ajuizada a competente ação de prestação de contas, correrão por conta deste, todas as despesas, custas e honorários de advogado.
Parágrafo segundo. Para o resgate a que se refere o parágrafo primeiro, o (a) Locador (a) confere à Administradora todos os poderes para praticar os atos inerentes à administração de seu imóvel, como locar, ajustar cláusulas e condições do contrato de locação, receber alugueres e encargos, mas não se limitando a isso, bem como, resgatar o título dado em garantia, passar recibos e dar quitação, inclusive, receber chaves e assinar a rescisão da locação.
Parágrafo terceiro. O (a) Locatário(a) se obriga a realizar a contratação de novos títulos para substituição daqueles dados em garantia, caso no curso da locação seja necessário o resgate dos mesmos para pagamento de débitos com o locador cuja origem seja o imóvel objeto da garantia.
Nesta hipótese, os novos títulos permanecerão em garantia da locação e das obrigações assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(a), mantidas as demais condições, em especial quanto ao disposto no parágrafo anterior.
Parágrafo quarto. Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(a) LOCATÁRIO(a) para com o(a) LOCADOR(A), a Administradora liberará junto à MAFRECAP a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmado pelo(a) LOCADOR (a).
Parágrafo quinto. Durante a vigência deste contrato de locação, o resgate do título de capitalização pelo LOCATÁRIO(A) somente poderá ocorrer com expressa anuência do(a) LOCADOR(A).
Parágrafo sexto. Na ocorrência da rescisão antecipada do contrato de locação, o(a) LOCATÁRIO(A) poderá:
a) Utilizar o título para garantir outro contrato;
b) Solicitar o resgate antecipado do título de capitalização, sem aplicação de qualquer penalidade, respeitada a Tabela de Resgate; e
c) Aguardar o término da vigência do título de capitalização e realizar o resgate final.

DS AYFS DS LHI DS mya DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

Parágrafo sétimo. Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(a) LOCATÁRIO(a) para com o(a) LOCADOR(A), a Administradora liberará junto à MAFRECAP a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmado pelo(a) LOCADOR (a).

Parágrafo oitavo. Para efeito do cumprimento do disposto no parágrafo primeiro a autorização concedida ao(a) LOCADOR(a) / Administradora, para resgatar o título caucionado se reveste da natureza de mandato em causa própria, nos termos do artigo 685 do Código Civil sendo irrevogável durante a vigência deste instrumento de locação.

Parágrafo nono. Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, inclusive no tocante a sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por Arbitragem, de acordo com a Lei n. 9.307 de 23 de setembro de 1996 e com o Regulamento de Arbitragem da (câmara de mediação e arbitragem de Florianópolis – CAMAF, localizada na Rua Felipe Schmidt, 303, 9º andar - Ed. Dias Velho - Centro – Florianópolis/SC) e seu regulamento para resolver a controvérsia. Ao assinarem a presente cláusula as partes declaram conhecer os referidos Regulamentos e concordam, especial e expressamente, com os termos desta cláusula compromissória.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA OITAVA. Caso o(a) LOCADOR(A) manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente deverá propor por escrito ao(a) LOCATÁRIO(A) que se obrigará a emitir resposta em 30 dias a partir da comunicação oficial.

CLÁUSULA NONA. O(a) LOCATÁRIO(A) não se manifestando no prazo estipulado permitirá desde logo ao(a) LOCADOR(A) visitar o imóvel com possíveis pretendentes, em dia e hora previamente combinados podendo, entretanto, fixar um horário não inferior a 04 (quatro) horas diárias e a isso não poderá se opor, sob qualquer pretexto

DA MULTA POR INFRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA. A infração de qualquer das cláusulas, termos ou condições desse contrato, e se assim interessar a parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, estando obrigada a parte infratora ao pagamento de multa no valor de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente a época da ocorrência do fato, sem prejuízo de outras sanções cabíveis e ainda a propositura de ação indenizatória por perdas e danos.

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do(a) LOCADOR(A) quando ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) LOCATÁRIO(A) bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse, e em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. No caso de a locação ser para fins comerciais o(a) LOCATÁRIO(A) declara desde já, não haver pagado o “ponto” comercial, razão porque ao término da locação não terá direito a nenhum tipo de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá atender a todas as exigências do poder publico para o perfeito funcionamento do ramo do negócio a que se propôs na cláusula primeira, arcando com todos os custos necessários para isto, não podendo pleitear indenização nem alegar retenção.

DS AYFS DS LHI DS mya DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a entregar ao(a) LOCADOR(A) todas as intimações e avisos da autoridade publica dentro do prazo de 48 horas do seu recebimento sob pena de ter que arcar por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário conforme artigo 23, VII da Lei 82.45/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Se na vigência do prazo contratual e das suas eventuais prorrogações, o(a) LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel, o(a) LOCADOR(A) terá assegurado o direito, desde já expresso pelo(a) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) de reaver direta e imediatamente o imóvel ora locado, independentemente das providências judiciais ou extrajudiciais ulteriores, e da cobrança dos prejuízos e sanções civis decorrentes de abandono, pelas quais responderão *in totum* o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. O(a) LOCADOR(A) ou sua procuradora não se responsabilizam de modo algum pelos prejuízos que o(a) LOCATÁRIO(A) venha sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou fogo celeste. Para prevenir responsabilidade delas decorrentes deverá o(a) LOCATARIO (A) arcar com o pagamento dos seguros necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA. Em caso de haver mais de um LOCATÁRIO(A) os mesmos serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. Fica expressamente estabelecido que a citação, intimação ou notificação do(a) LOCATÁRIO(A) ou do(s) FIADOR(ES), poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fax ou e-mail, podendo ser recebida por qualquer um dos sócios ou responsáveis pela empresa.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo(a) LOCATÁRIO(A) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. O presente contrato tem eficiência executiva para a competente cobrança judicial de crédito devido em razão de inadimplemento das obrigações ora assumidas pelas partes, e se, na ação ou omissão do(a) LOCATÁRIO(A), o(a) LOCADOR(A) tiver que ingressar em juízo para a declaração ou a realização de direito seu decorrente deste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) e seu(s) FIADOR(ES) solidário(s), ficam obrigados, no caso de procedência da ação, ao pagamento de honorários ao advogado do (da) LOCADOR(A), na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo primeiro. O(a) LOCATÁRIO(A) e seus FIADOR(ES) se responsabilizam por todas as informações lançadas nas suas fichas cadastrais, sendo que qualquer alteração ou mudança de endereço deverão ser imediatamente informadas a empresa administradora, ficando cientes desde já que a omissão destas informações importará no envio de correspondências para o endereço fornecido, e via de consequência a inclusão de seus nomes junto aos órgãos de proteção ao crédito sem o seu prévio conhecimento.
Parágrafo segundo. Ficam cientes as partes que o inadimplemento das obrigações previstas neste contrato poderá ensejar a NEGATIVAÇÃO das partes inadimplentes junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA), assim como os protestos dos alugueres e taxas em atraso em Cartório de Títulos e Documentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. O(s) LOCATÁRIO(S) e o(s) FIADOR(ES) declara(m) que recebe(m) uma cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 3 (três) dias para

DS AYFS DS LHI DS mya DS FS

DocuSign Envelope ID: 0F7579AF-B7F5-4E2D-8E4E-E8DD7BE692BB

reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença, recebendo e reconhecendo o imóvel no estado e condições que se encontram constantes da vistoria, que este acompanha e dele faz parte integrante, assumindo a obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão e limpeza de calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-os em perfeito estado quando da entrega do imóvel, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebe(m).

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA. O LOCATÁRIO, para sua conveniência solicita que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a ADMINISTRADORA a debitar o custo de R$20,00 no primeiro boleto de aluguel. As partes elegem e reconhecem como válida a autenticação via sistema Docusign (docusign.com), entendendo válida a assinatura lançada digitalmente.

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da emissão do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Florianópolis para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo

E, depois de lidas e ratificadas todas as cláusulas do presente contrato, e, por estarem todos de acordo, firmam em 02 (duas) vias de igual teor, o(a) LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A), o(s) FIADOR(ES)es e as testemunhas abaixo, para a devida produção dos efeitos legais.

Florianópolis, 05 de abril de 2023.

DocuSigned by:
HÉRCIO HIROMITSU IRIE
3516F8655482467...

LOCADORA: FABIOLA SIMAS ANDRIOLLI RAFFAELLI
CPF nº 022.058.789-21

DocuSigned by:
AYRA YASMIN FREITAS SANTANA
941117A1A00594F1...

LOCATÁRIA: AYRA YASMIN FREITAS SANTANA
CPF nº 071.240.545-32

Testemunhas:

DocuSigned by:
Monica Jaqueline dos Santos
0EE2C7E8EF0D4FF...

Monica Jaqueline dos Santos
CPF nº 038.631.739-96

DocuSigned by:
FERNANDA SOARES
B06BF6C9B09B464...

Fernanda Soares
CPF nº 037.005.360-54