



Rua Pintor Eduardo dias, 511 - Jardim Atlântico - Florianópolis - Jardim Atlântico - FLORIANÓPOLIS-SC
(48)99905-5575 / (48)99905-5575 CNPJ: 53.583.279/0001-40
grupomilanoimoveis@hotmail.com

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1-Locador(a):

MILANO LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.583.279/0001-40, com sede na Rua Pintor Eduardo Dias, 511 - Jardim Atlântico - Florianópolis - SC, neste ato representada pelo(a) sócio(a) **GUILHERME FERREIRA**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 4197346-1 SSP/SC e do CPF nº 044.808.149-06, endereço eletrônico (e-mail) grupomilanoimoveis@hotmail.com e telefone (48) 99905-5575.

2-Locatário(a):

Brendha Luiza Martins da Silva, Brasileiro(a), Solteiro(a), PROFESSOR(A), portador do RG nº 5499553 e do CPF nº 068.770.069-84, com endereço de referência RUA JOÃO EVANGELISTA DA COSTA - DE 248/249 A 826/827, , FLORIANÓPOLIS, SC endereço eletrônico brelu2508@gmail.com e telefone (48) 98800 8532.

3-Moradores

Beatriz Brito Duarte, Brasileiro(a), Solteiro(a), portador do RG nº 7655241 e do CPF nº 861.132.185-54, com endereço de referência RUA MADRE JOANA DE GUSMÃO, 655, Centro, SÃO JOSÉ, SC endereço eletrônico brelu2508@gmail.com e telefone (48) 98479 4795.

Brendha Luiza Martins da Silva, Brasileiro(a), Solteiro(a), PROFESSOR(A), portador do RG nº 5499553 e do CPF nº 068.770.069-84, com endereço de referência RUA JOÃO EVANGELISTA DA COSTA - DE 248/249 A 826/827, , FLORIANÓPOLIS, SC, endereço eletrônico brelu2508@gmail.com e telefone (48) 98800 8532.

Moradores adicionais além dos descritos, serão admitidos **desde que autorizados e registrados pelo LOCADOR**, e pagarão taxa complementar de R\$600,00 (seiscentos reais) MENSAL por morador adicionado.

4-Endereço do imóvel:

RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 718 - APTO 01, ED. SÉRGIO R. FERREIRA, 88117013, Barreiros, SC

5-Valor e vencimento do aluguel:

Foi acordado o pagamento mensal no valor de R\$ 1.399,00 (Um Mil e Trezentos e Noventa e Nove Reais), com vencimento todo dia 10(dez) de cada mês, seguido ao vencido acrescido das taxas de água, luz, esgoto, taxa administrativa, IPTU, Coleta de Lixo, e demais impostos e taxas decorrentes do imóvel, sob pena de multa, correções e despesas previstas em eventual cobrança judicial. A modalidade contratada pelo locatário para pagamento dos aluguéis é através de boleto bancário, responsabilizando-se o locatário pelo pagamento das despesas relativas a este serviço disponibilizado pelo LOCADOR enquanto perdurar a locação, não podendo o locatário renunciar futuramente a tal contratação e/ou se eximir do pagamento



das referidas despesas do serviço ora contratado.

A Locação não iniciada no primeiro dia do mês ficará sujeita a acerto dos dias decorridos até o final do mês, observando os prazos estabelecidos nesta cláusula.

O locatário não poderá reter pagamento do aluguel mensal, ou outros encargos sob a alegação de não atendimentos as suas eventuais exigências.

6- Forma de pagamento:

Através de boleto bancário enviado no e-mail e/ ou WhatsApp do locatário.

7-Prazo da locação:

O prazo de Locação é de 12 meses iniciando-se em 24/02/2025 e terminando em 23/02/2026.

8-Reajuste:

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 meses com base no IGP-M, sendo que não haverá deflação do aluguel, em caso de índice negativo.

9-Garantia:

ANEXOS - PORTO SEGURO ALUGUEL

9.1. ANEXO I

Cláusula 1A - cláusula para locações até 50 mil mensais (Pagamento do prêmio pelo locatário/inquilino)

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO (S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia, sendo que para a contratação da apólice, locador e locatário definiram previamente, mediante acordo, a seguradora e o corretor de seguros. Para efeito desta garantia, locador e locatário acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s).

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato



Rua Pintor Eduardo dias, 511 - Jardim Atlântico - Florianópolis - Jardim Atlântico -
FLORIANÓPOLIS-SC
(48)99905-5575 / (48)99905-5575 CNPJ: 53.583.279/0001-40
grupomilanoimoveis@hotmail.com

poderão ser realizadas ao locatário, via e-mail.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação*.

* O parágrafo acima deve ser utilizado nos contratos de locação firmados por pessoas físicas, quando houver mais de um locatário.

Cláusula 1A - cláusula para locações até 50 mil mensais (Pagamento do prêmio pelo locador/proprietário)

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO (S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia, sendo que para a contratação da apólice, locador e locatário definiram previamente, mediante acordo, a seguradora e o corretor de seguros. Para efeito desta garantia, locador e locatário acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo Locador.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas ao locatário, via e-mail.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação*.

* O parágrafo acima deve ser utilizado nos contratos de locação firmados por pessoas físicas, quando houver mais de um locatário.

Cláusula 2 (quando contratada a cobertura adicional de danos ao imóvel)



O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de do uso normal do imóvel.

Cláusula 3 (quando contratada a cobertura adicional de pintura interna)

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga- se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Cláusula 4 (quando contratada a cobertura adicional de pintura externa)

Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Externa NOVA, e assim obriga- se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. Esta cobertura é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

10- Finalidade

Uso residencial de 01(ou 02) pessoa(s).

É do conhecimento do(s) LOCATÁRIO(S) E/ OU MORADOR(ES), que o imóvel não admite animais de grande porte sem prévia autorização do LOCADOR porque o imóvel é pequeno, não possui condições necessárias para entretenimento e lazer. E por se tratar de uma habitação coletiva, pode haver moradores que trabalham em período noturno, e necessitam de silêncio absoluto no período diurno, ou ainda, moradores que trabalham em home office e necessitam de silêncio absoluto.

É do conhecimento do(s) LOCATÁRIO(S) E/ OU MORADOR(ES) que não é permitido fumar cigarros, charutos, narguilé ou qualquer outro que emita fumaça e cheiro nas dependências do



Rua Pintor Eduardo dias, 511 - Jardim Atlântico - Florianópolis - Jardim Atlântico - FLORIANÓPOLIS-SC
(48)99905-5575 / (48)99905-5575 CNPJ: 53.583.279/0001-40
grupomilanoimoveis@hotmail.com

imóvel ou áreas comuns, uma vez que se trata de habitação coletiva, sob pena de rescisão e multa contratual.

11- Consumo de água e energia

O consumo de água pelo(s) LOCATÁRIO(S) E/ OU MORADOR(ES), será mensurado, registrado, faturado e cobrado à parte pelo LOCADOR no mês subsequente ao ocorrido, através da emissão de um boleto bancário e somado ao valor do aluguel do imóvel, discriminado no mesmo boleto deste.

Energia elétrica será paga em conta individualizada diretamente à concessionária do serviço público CELESC, sendo obrigatório em um prazo de até 15 dias após o início do prazo de locação o LOCATÁRIO responsável deste imóvel em transferir a fatura da concessionária para seu nome e sua responsabilidade.

12-IPTU

Será pago juntamente com o aluguel, proporcionalmente à área de terreno e construção de uso privativo alugada, somado ao rateio do terreno e construção das áreas compartilhadas.

Os LOCADOR(ES), LOCATÁRIO(S) E/ OU MORADOR(ES), qualificados no Contrato de Locação de Imóveis, celebram o presente instrumento, mediante cláusulas e condições adiante aduzidas:

DO OBJETO

1. O imóvel locado tem área de acesso compartilhada com os demais contendo determinada e informada pelo LOCADOR.
2. O(s) LOCADOR(ES) aluga(m) ao(s) LOCATÁRIO(S) o Imóvel, semi-mobiliado.
3. Mobília: 1 pia com balcão, 1 armário aéreo, 1 Tanque, 1 Pia com Balcão Banheiro, 1 suporte com espelho banheiro, 1 banheiro completo com chuveiro.
4. O imóvel locado tem área privativa de quarto, cozinha e sala integrados, banheiro e área de serviço.
5. O imóvel deverá ser utilizado para a Finalidade e uso do Morador conforme descrito no quadro geral.
6. O imóvel objeto deste presente contrato destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, ou sub-rogação do presente contrato, no todo ou por parte, salvo consentimento prévio e por escrito do locador, O LOCATÁRIO(A) / MORADOR deverá fazer uso, conforme Regimento Interno, que passa fazer parte integrante do presente instrumento, de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.
7. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) recebe(m) o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme vistoria realizada através de vídeo/fotos, que passa a



fazer parte integrante do presente, e obriga(m)-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes.

8. Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e o constante do termo de vistoria recebido, deverá ser acusada pelo locatário, por escrito, entregue AO LOCADOR, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo.
9. O(s) LOCATÁRIO(S) é obrigado a zelar pelo ambiente no que diz respeito à limpeza e conservação do mesmo e sua mobília, além de promover tranquilidade e respeito ao bem-estar de si mesmo e dos demais moradores do residencial.
10. Finda ou rescindida a locação, O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) deverá(ão) devolver o imóvel livre de objetos, coisas e pessoas, nas mesmas condições em que o recebeu(ram), incluindo a limpeza (faxina profissional) e pintura que ocorrerá por conta do(s) LOCATÁRIO(S) conforme vistoria inicial.
11. Somente o recibo final de entrega das chaves, fornecido pelo locador, fará cessar a responsabilidade do locatário e seus fiadores/seguradores, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização de todos os danos por ventura causados ao imóvel.
12. Em caso do imóvel constar na vistoria PINTURA NOVA, declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga- se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, independentemente do tempo transcorrido de locação, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado, poderá o Locador ou a Administradora se assim desejar, mandar realizar a pintura e cobrar juntamente com as demais despesas ao termino do contrato.
13. Em caso da realização de furos nas paredes, teto, azulejos, pisos, aberturas ou outras partes do imóvel, deverá o LOCATÁRIO realizar o reparo, bem como providenciar a adequação da pintura, visando restaurar o estado inicial do mesmo conforme descrito na vistoria de entrada. No caso de paredes e tetos, se houver a necessidade de reparos de furos ocasionados pelo LOCATÁRIO, será necessário tampar os furos, bem como realizar a pintura de todo o ambiente em que se encontra o reparo realizado, para que a pintura no ambiente fique homogeneia, e as paredes fiquem sem marcas de furos, mesmo que a condição inicial de vistoria do imóvel conste como Pintura Usada.
14. O aluguel e encargos da locação, previstos no presente contrato, somente cessarão quando o imóvel locado for devolvido e aceito pelo LOCADOR(A) nas mesmas condições do termo de vistoria inicial.
15. O Locador por si, procurador ou preposto, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o locatário com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.
16. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) deverá(ão), no prazo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente contrato, comunicar por escrito ao(s) LOCADOR(ES) qualquer defeito ou avaria existente no imo?vel, sendo que, após este prazo a



manutenção do imóvel será de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES).

17. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) deverá(ão) dar ciência imediata ao(s) LOCADOR(ES) de todo e qualquer dano ocorrido no imóvel, que implique em consertos em sua estrutura, tais como: rachaduras, destelhamentos, vazamentos, enchentes, incêndios, infiltrações, etc., sob pena de ser responsabilizado pelos danos emergentes, que poderiam ter sido evitados.

DO PRAZO

18. A locação vigorará pelo período estabelecido no quadro resumo deste instrumento, devendo o(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.
19. Findo o prazo do contrato, caso não seja celebrado novo contrato, e o imóvel não seja desocupado, o presente contrato prorrogar-se-á por prazo indeterminado, mantendo-se todas as cláusulas do presente instrumento.
20. Caso o(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) não tenha(m) interesse em renovar o contrato, deverá (ão) comunicar ao LOCADOR(A) previamente com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência formalmente por e-mail ou whatsapp.
21. Na falta do aviso prévio, ficará obrigado ao pagamento de uma multa, desde já estipulada, em 30 (trinta) dias de aluguel vigente na época da entrega do imóvel.
22. Na falta de cumprimento do período de 12 meses de locação, pagará multa proporcional, com base no valor de 03 (três) meses de aluguel vigente na data de rescisão, proporcional ao tempo restante de contrato, constante na cláusula 7 – PRAZO.
23. Vencido prazo da locação do presente contrato, quando for caso, deverá o locatário desocupar o imóvel, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial, sob pena de despejo, nos termos do art. 573 entre outros do Código Civil Brasileiro.

DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

24. O valor mensal da locação será aquele pactuado no quadro resumo deste instrumento, e os aluguéis serão reajustados na periodicidade retro mencionada, ou no menor período que a legislação vier a permitir, com base no índice supracitado, exceto quando os mesmos forem negativos, neste caso, o valor permanecerá o mesmo.
25. O aluguel será exigível, impreterivelmente, no dia do vencimento, devendo o pagamento ser efetuado conforme retro estabelecido ou outro a ser estabelecido pelo(s) LOCADOR(ES).
26. Após o primeiro dia útil, do vencimento do aluguel, será cobrado multa de 20% (vinte por cento), juros legais de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor) sobre o valor devido.
27. A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis,



impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S), em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

28. Além do aluguel são encargos do(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES), aqueles descritos no quadro resumo, de água, energia elétrica, seguro de incêndio, seguro fiança, taxa administrativa e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadadoras respectivas, se o caso, ou diretamente ao(s) LOCADOR(ES), juntamente com o valor do aluguel.
29. Os aluguéis e/ou encargos locatícios em atraso, serão colocados em cobrança e estarão sujeitos, além dos encargos mencionados no quadro resumo, à verba de honorários advocatícios convencionados a base de 20% (vinte por cento), sobre o total do débito apurado, seja em sede extrajudicial ou judicial, nos termos do art. 395 do Código Civil. Em caso de ajuizamento, o(s) LOCATÁRIO(S) também arcará(ão) com as custas e despesas processuais.
30. O(A) Locatário(a) autoriza o(a) Locador(a) a levar a protesto e ao Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e SERASA, o aluguel e encargos da locação em caso de não pagamento na data de vencimento, nos termos da Lei nº 9.492/97.
31. A falta de pagamento do aluguel no prazo determinado autorizará o locador a promover a competente ação de despejo, independente de qualquer aviso ao locatário ou seus fiadores.

DA CLÁUSULA PENAL

32. A infração de qualquer cláusula deste contrato faz incorrer na multa por descumprimento do contrato fixada em 03 (três) meses de aluguel. E importa na sua rescisão de pleno direito, mediante notificação, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

DAS NOTIFICAÇÕES

33. Toda comunicação e notificação entre as partes, poderá ser feita através do e-mail ou WhatsApp descrito no quadro resumo, que será válido, independente de confirmação de recebimento. É dever do(s) **LOCATÁRIO(S) E/ OU MORADOR(ES) atualizar o(s) LOCADOR(ES) de seus e-mails e WhatsApp sempre** que necessário para receber continuamente notificações durante a vigência do contrato.

DAS BENFEITORIAS

34. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do(s) LOCADOR(ES) sendo desde já, vedado perfurar azulejos e/ou pisos.



35. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES), expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao(s) LOCADOR(ES) que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) fazer(em) a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

DA GARANTIA

36. O presente contrato é garantido por **seguro fiança**.
37. O(A) LOCATÁRIO(a) autoriza, desde já, o débito no valor referido mensalmente cobrado pela seguradora contratada e repassado via boleto bancário juntamente com demais taxas e aluguel.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E RESPONSABILIDADE POR DANOS ACIDENTAIS

38. É de responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S) o pagamento do seguro anual de incêndio do imóvel locado, em nome do LOCADOR, garantindo o valor equivalente a 100 (cem) vezes o valor da locação.
39. Qualquer acidente que porventura venha ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(s) ?LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) ou seus prepostos, o(s) mesmo(s) ficará(ão) obrigado(s) a pagar todas as despesas por danos causados no imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu(ram).
40. Caso haja danos ao imóvel, mobília ou pertences do(s) ?LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) por fortuito ou força maior, as partes não serão indenizadas se não tiverem cobertura por seguro privado contratado de forma individual, ficando cada uma responsável pelo prejuízo aos seus bens ou pertences.
41. Não serão considerados casos fortuitos ou de força maior: incêndio criminoso ou por descuido; desabamento por modificação na estrutura do prédio sem prévia autorização; desabamento por negligência na conservação do prédio locado; inundação provocada por reformas realizadas por profissional não qualificado; negligência do locatário no cuidado com o imóvel; negligência do ?locador com o imóvel, como por exemplo, incêndio no prédio provocado por fiação antiga e inadequada sem proteção contra incêndio.
42. Caso o problema no imóvel possa ser reparado e as partes desejarem continuar o contrato, devem acordar por escrito que o(s) ?LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) aguardará(ão) a reforma do imóvel pelo LOCADOR sem qualquer ônus, ficando o aluguel e taxas suspensos até que volte(m) a ocupá-lo. O LOCADOR arcará com os custos da recuperação do imóvel, e o LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) com os custos de outra moradia neste período.
43. No caso de desaparecimento do imóvel que é fundamental ao contrato de locação,



ficam as partes liberadas para encerrar este instrumento sem a necessidade de multas contratuais.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

44. O presente contrato poderá ser rescindido, independentemente de qualquer indenização do(s) LOCADOR(ES), nas seguintes situações:
- Por mútuo acordo;
 - Por infração contratual ou legal;
 - Por falta de pagamento do aluguel e acessórios;
 - Para realização de reparos urgentes impostos pelo poder público;
 - Por descumprimento do Regimento Interno, de forma reincidente, conforme previsto no mesmo;
45. Estipulam os contraentes, de acordo com a Lei 8.245/91, que a multa por rescisão antecipada será de 03 (três) vezes o valor do aluguel, sendo proporcional ao período restante para o término do contrato.

DO REGIMENTO INTERNO

46. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) obrigam-se a cumprir o Regimento Interno, que faz parte do presente instrumento como se fosse aqui transcrito, responsabilizando-se ainda pelos atos daqueles a quem permitir o ingresso na área residencial. Sob pena das sanções de advertência verbal, 3 advertências por escrito e logo após multa no valor três vezes o valor da taxa administrativa do Prédio onde irá residir, caso por ventura o LOCATÁRIO continuar a não cumprir o Regimento interno o LOCADOR poderá solicitar a rescisão contratual, conforme previsão no referido Instrumento.
47. **Especificamente para o imóvel cito Rua Pintor Eduardo dias, 718 - Apartamento 01 - Barreiros São José imóvel deste contraro tem sua área útil de 45M2 não estando dentro do objeto desta Locação o corredor do Prédio utilizado de passagem para a entrada deste apartamento, este corredor é de única exclusividade do Proprietário para que se possa realizar a Manutenção do Prédio, serão autorizados a entrada ao corredor quem o Proprietário indicar a qualquer dia e horário sem necessidade de prévia comunicação a qualquer Locatário.**

DAS CONDIÇÕES GERAIS

47. O presente instrumento tem força de título executivo extrajudicial, podendo ser levado a protesto junto ao Cartório de Protestos, bem como inscrever o(s) nome(s) dos LOCATÁRIO(S) e eventuais FIADOR(ES) nos órgãos de proteção ao crédito SCPC, SPC e SERASA, bem como fundamentar ação de execução de título executivo



extrajudicial.

48. O(s) LOCADOR(es) ficam autorizados a ocupar, independentemente de ac?ao ou medida de imissao na posse ou qualquer formalidade e sem prejuizo das demais clausulas e disposicoes legais, o imovel objeto do presente contrato, caso o mesmo venha a ser abandonado pelos LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) e sem o pagamento do aluguel e demais encargos.
49. Caso seja mencionada a vaga de estacionamento de veículo(s) como parte da locação, o LOCADOR não se responsabiliza por danos ao(s) mesmo(s), sendo orientado ao LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) a contratação de seguro para o(s) veículo(s). A disponibilidade de utilização de espaço deve ser verificada e autorizada pelo LOCADOR?
50. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) poderá utilizar a caixa de correio desde que assumam inteira responsabilidade por suas correspondências. Deve estar ciente de que não dispomos de nenhum funcionário que possa supervisionar ou receber contas, cartas, pacotes ou qualquer tipo de encomenda?
51. Quando contratado o serviço de internet pelo LOCADOR, são proibidas quaisquer ações ou atividades pelo(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) que possam prejudicar a rede, sistemas e equipamentos dos demais usuários, de outras entidades conectadas através da Internet e outros meios, bem como violar leis, regulamentações, normas, usos e costumes determinados pela legislação vigente.
52. Havendo monitoramento por câmeras nas áreas externas do imóvel, as imagens ficam arquivadas por um período de 07 (sete) dias, sendo que, após este prazo as gravações são continuamente substituídas. Caso o(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) deseje(m) ter acesso aos arquivos, o mesmo deve ser solicitado por escrito, ficando a critério do LOCADOR liberá-los.
53. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) concordam que as imagens capturadas pelo circuito interno de câmeras, serão armazenadas para efeitos de verificação de possíveis intercorrências. Não sendo permitida a divulgação sem a prévia autorização do(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) e seus prepostos envolvidos nas filmagens, exceto para comprovação probatória, quando aplicável e requerida formalmente por autoridade competente.
54. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) fica(m) rigorosamente impedido(s) de armazenar ou utilizar no interior do imóvel ou nas áreas comuns, substâncias químicas, tóxicas, entorpecentes, alucinógenas ou psicoativas de uso proibido por lei vigente em território nacional. Em caso de flagrante de irregularidade fica o contrato automaticamente rescindido, com desocupação imediata. O(s) LOCATÁRIO(S) e/ ou MORADOR(ES) será(ão) denunciado(s) à autoridade competente.
55. O locador não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o locatário venha a sofrer, decorrentes do incêndio, tempestades e outras formas de prejuízos, a que o locatário estará sujeitando, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos custear os necessários seguros.
56. O(s) LOCATÁRIO(S), autoriza(m) a coleta de dados pessoais necessários à execução deste contrato, tendo sido informado(s) quanto ao tratamento dos mesmos que será(ão) analisados/ armazenados pelo(s) LOCADORE(S), nos termos da lei 13.709/2018,

MILANO LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA



Rua Pintor Eduardo dias, 511 - Jardim Atlântico - Florianópolis - Jardim Atlântico - FLORIANÓPOLIS-SC

(48)99905-5575 / (48)99905-5575 CNPJ: 53.583.279/0001-40

grupomilanoimoveis@hotmail.com

especificamente as informações pessoais, de ocupação profissional, imagens e os dados, quando necessários, para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo art. 7º, inc. V da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

57. O foro deste contrato, inclusive para os eventuais fiadores, é o da Comarca de São José - SC

E por estarem justos e contratados, lavram o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para as finalidades de direito.

[São José], 21 de Fevereiro de 2025



Comprovante de assinatura eletrônica



Documento: contrato_4954...

ID única do documento: #wIULSg9iPvm4CRyGcIDXmEdeplkvaylQ

Este Log é exclusivo ao documento #wIULSg9iPvm4CRyGcIDXmEdeplkvaylQ e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos [Termos de Uso](#).

Assinatura e histórico

Brendha Luiza Martins da
Silva

E-mail ou telefone: **brelu2508@gmail.com**

Endereço de IP: **2804:389:c2b3:42e5:b88c:abfe:f90e:6392**

Data e hora da assinatura: **21/02/2025 11:39:39**



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)



Comprovante de assinatura eletrônica



Documento: contrato_4954...

ID única do documento: #wIULSg9iPvm4CRyGcIDXmEdeplkvaylQ

Este Log é exclusivo ao documento #wIULSg9iPvm4CRyGcIDXmEdeplkvaylQ e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos [Termos de Uso](#).

Assinatura e histórico

Beatriz Brito Duarte

E-mail ou telefone: **beat.brito.duarte@gmail.com**

Endereço de IP: **2804:389:c09f:580e:0:57:a055:b501**

Data e hora da assinatura: **21/02/2025 13:03:59**



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)