

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

LOCADORA: IRIA RECH PIOVEZAN, brasileiro, casada, gestora do lar, inscrita no CPF sob o nº 248.322.869-00, portador da Carteira de Identidade RG nº 1008026, representado por **GALERIA IMÓVEIS**, pessoa jurídica, inscrita no **CNPJ sob o nº 00.967.600/0001-23**, estabelecida à rua Blumenau, 1.107, bairro América.

LOCATÁRIO: EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA, brasileiro, casado, médico do trabalho, inscrito no CPF sob o nº 745.250.342-20, portador da Carteira de Identidade RG nº 21141622, endereço eletrônico: ezequielcabral@gmail.com.

FIADOR: SEGURO FIANÇA – POTTENCIAL SEGUROS

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O LOCATÁRIO declara e aceita o presente instrumento com todas as suas cláusulas, termos e condições, por atender integralmente os seus interesses, posto que todos são pessoas capazes, cuja declaração de vontade foi dada sem vício, coação, simulação ou ardil de qualquer natureza, com observância às regras de boa fé e lealdade contratual, conforme previsto na legislação civil vigente, mais especificamente nos artigos 113 e 422 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: As regras aqui estipuladas substituem qualquer negociação ou acerto que possa ter ocorrido entre as partes em momento anterior ao seu fechamento, seja por e-mail, mensagens telefônicas (WhatsApp e SMS, etc), em relação a terceiros que de alguma forma tenham interferido nas suas tratativas, isto é: corretores, prepostos da imobiliária intermediadora da locação, fiadores, e entre outros. Assim sendo, qualquer alteração ou aditamento às regras aqui estipuladas só terão validade se forem realizadas por escrito, após a assinatura do contrato.

Parágrafo Segundo: Os LOCATÁRIOS, por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para assinar o Termo de Vistoria do imóvel, receber citações, notificações ou intimações, requerer purga de mora, receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência, de forma que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles abrangerá aos demais, independente de qualquer outra formalidade legal, ficando destarte, completo o quadro citatório.

CLÁUSULA SEGUNDA:

OBJETO DA LOCAÇÃO

Apartamento 104, sem direito a vaga de garagem, do Edifício Madison – Top Place, localizado à Rua Paulo Malschitzki, nº 90, bairro Zona Industrial Norte na cidade de Joinville/SC.

Parágrafo Primeiro: O objeto da presente locação e seus acessórios são entregues aos LOCATÁRIO nas condições de bom uso, higiene e conservação em que se encontra, devendo o mesmo ser entregue em condições idênticas que ora recebe. O LOCATÁRIO declara, para todos os fins de direito, que recebe o imóvel locado no estado ilustrado na vistoria inicial, cujo documento faz parte integrante deste contrato e é assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolver a referida propriedade no mesmo estado de conservação.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO declara que realizou minuciosa vistoria no imóvel, objeto da presente, especialmente no que tange as suas instalações elétricas e hidráulicas, bem como na sua estrutura física, isto é: pintura das paredes e tetos, pisos, janelas, portas e demais acessórios, não tendo constatado nenhum vício aparente.

Parágrafo Terceiro: O LOCATÁRIO deverá informar por escrito ao Locador qualquer avaria ou defeito constatado no referido imóvel, tão logo tome posse do mesmo, o que deverá ocorrer no prazo máximo e improrrogável de 3 (três) dias, contados da assinatura do laudo de vistoria e retirada das chaves, sob pena de não o fazendo seu silêncio ser interpretado como concordância tácita das condições descritas na presente cláusula, exceto eventuais defeitos ocultos.

Parágrafo Quarto Os FIADORES outorgam, através deste instrumento, poderes aos LOCATÁRIO para assinar os Laudos de Vistoria Inicial e Final do imóvel.

Parágrafo Quinto: Caso o LOCATÁRIO não observe o contido na presente cláusula, ficarão responsáveis por arcar com todos os prejuízos causados ao imóvel, o que será averiguada por meio de vistoria final, ato que o LOCATÁRIO se responsabiliza a agendar junto a administradora da locação.

Parágrafo Sexto: Na hipótese em que o imóvel estiver sem energia elétrica, inclusive nas hipóteses em que o imóvel estiver sem o relógio medidor de energia, o LOCATÁRIO deverá, imediatamente após a assinatura do presente contrato, se dirigir a CELESC (Companhia de Energia Elétrica de Santa Catarina) e lá providenciar/solicitar, às suas expensas, a ligação nova ou troca de titularidade da energia elétrica, devendo respeitar o prazo de ligação estabelecido pela referida companhia, sendo certo que a demora na religação não poderá ser imputado como motivo para a rescisão do presente contrato, haja vista que o LOCATÁRIO, antes da assinatura do presente contrato, foi orientado a procurar a referida empresa e consultar os prazos e formas de como promover a ligação e/ou troca de titularidade da energia elétrica. No caso de ser apurado algum debito pretérito à presente locação, referente a este imóvel e em nome do locador, o LOCATÁRIO, deverá efetuar sua liquidação, apresentando ao locador ou ao seu representante o respectivo comprovante para que seja devidamente reembolsado, medida que agilizará a religação da energia elétrica. **Se o débito estiver em nome de terceiro, não será necessário o pagamento do debito pretérito por força do que dispõe o art. 128 da Resolução 414/2010 da ANEEL.**

Parágrafo Sétimo: O LOCATÁRIO deve transferir para si a titularidade das contas de energia elétrica e água no prazo máximo de 15(quinze) dias após a assinatura do contrato, sob pena de, não o fazendo, ficar responsável por eventuais danos, morais ou materiais causados ao LOCADOR ou a terceiros. Bem como, correr o risco de ficar sem o abastecimento de energia elétrica ou água, no caso de solicitação de desligamento por parte do atual titular. Os mesmos outorgam neste ato, poderes a administradora da locação, para que a mesma, proceda com a troca de titularidade junto a Celesc e a Águas de Joinville, caso os mesmos não o façam, dentro do prazo estabelecido nesta clausula.

Parágrafo Oitavo: O LOCATÁRIO declara que têm ciência que a ligação nova da citada energia não depende do esforço ou iniciativa do LOCADOR ou de seu representante, pois caberá exclusiva à CELESC promover a realização do referido serviço, portanto poderá ocorrer atraso ou retardo na execução da religação.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Nono: Em razão do exposto no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO declara que foi orientado pelo LOCADOR, na pessoa de sua administradora, a atender com a maior agilidade possível as exigências da CELESC, pois na hipótese de demora na religação da energia não poderá exigir do locador/administrador nenhuma compensação ou reparação, pois o ato por ele pretendido dependerá exclusivamente da ação de terceiro.

Parágrafo Nono: Com o fim exclusivo de se precaver contra algum acidente, recomendasse a substituição do segredo das fechaduras das portas que dão acesso ao imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA:

DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins RESIDENCIAIS, não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento expresso, por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA:

DO PRAZO

O prazo deste contrato é de **30 (trinta) meses**, a começar no dia **17 de março de 2023**, com término no dia **16 de setembro de 2025**.

Parágrafo Primeiro: O presente contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO, sem qualquer penalidade, após cumpridos 12(DOZE) meses de contrato. Assim, caso o LOCATÁRIO esteja interessado na rescisão contratual com a isenção da penalidade prevista neste contrato, **após cumprido 12 (doze) meses de contrato**, deverão promover a notificação extrajudicial ao Locador com pelo menos 30(Trinta) dias de antecedência, sob pena de se submeter à multa por entrega antecipada. O aviso prévio deverá ser cumprido impreterivelmente até sua data, caso contrário, um novo aviso deverá ser formalizado, sob pena de infração contratual.

Parágrafo Segundo: O parágrafo primeiro não mantém qualquer vinculação com o cálculo da multa contratual por entrega antecipada do imóvel, tratando especificamente da isenção do pagamento da multa caso cumpridos 12 meses de contrato, sendo certo que, para efeito do cálculo da multa, quando devida, será observado o prazo total do contrato prevista no *caput* desta cláusula.

Parágrafo Terceiro - Vencido o prazo da locação previsto nesta cláusula, e permanecendo o LOCATÁRIO por período igual ou superior a 30 (Trinta) dias na posse do imóvel, sem oposição do LOCADOR, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições. Caso o LOCADOR queira retomar a posse do referido imóvel, ao final do prazo aqui ajustado, deverá notificar o inquilino, lhe concedendo o prazo de 30 (Trinta) dias a partir da data do recebimento da notificação para que o mesmo proceda com a desocupação do imóvel. Havendo resistência do LOCATÁRIO, este, desde já fica ciente que sofrerá os efeitos da respectiva ação de despejo, conforme previsto na Lei do Inquilinato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da renovação do presente contrato, se esta for a vontade das partes, fica desde já estabelecido que o valor do aluguel deverá ser ajustado de acordo com aquele que o mercado imobiliário estiver praticando na ocasião.

CLÁUSULA QUINTA:

DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 1.300,00 (Hum Mil e Trezentos Reais)**, devendo seu pagamento ser feito em moeda corrente nacional, **até o dia 08 (Oito) de cada mês vencido, sendo que o primeiro aluguel mensal deverá ser pago até o dia 08 de abril de 2023, relativo aos dias de vigência deste contrato**, sendo que o valor do aluguel será reajustado

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

dentro do prazo legal, hoje de 12 (doze) meses, adotando-se para tanto o percentual apontado pelo **IGP-M** acumulado no período. Ocorrendo a hipótese de as autoridades governamentais adotarem ou permitirem uma periodicidade inferior, bem como a utilização de outro índice que não o IGPM, as partes, desde já, adotam o menor prazo de periodicidade permitido e o índice que melhor reflita a desvalorização da moeda, dentre o INPC ou outro que a substitua, para correção das obrigações aqui estipuladas.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO, opta para sua comodidade e segurança, pelo pagamento por meio de boleto bancário, enviado exclusivamente para o seu email cadastrado, sendo que a tarifa de emissão do boleto ficará a cargo exclusivo do LOCATÁRIO. Caso o LOCATÁRIO deseje mudar a forma de pagamento, para pagamento diretamente na sede da administradora, este não mais receberá o boleto bancário, bem como os valores deverão ser pagos impreterivelmente no dia do vencimento, em espécie (dinheiro) e em hipótese alguma serão liberados os juros de mora e a multa sobre os valores em atraso, bem como fica vedado o pagamento através de depósito bancário/PIX. Fica sob responsabilidade do locatário, comunicar a administradora caso não receba o boleto para pagamento do aluguel com cinco dias de antecedência ao vencimento.

Parágrafo Segundo: No caso de inadimplemento, fica a Administradora autorizada a incluir o nome do LOCATÁRIO e seus Fiadores no Banco de Dados do Serviço de Proteção ao Crédito, cujos custos de inclusão e exclusão serão destes e deverão ser quitados junto com o débito, sem prejuízo das demais providências.

Parágrafo Terceiro: Sobre os valores pagos a título de aluguel até 30 (Trinta) dias após o vencimento da obrigação, incorrerá multa de 10% (Dez por cento), e se após 30 dias, além da multa antes convencionada, incidirá juros de mora de 1% (Um) por cento ao mês, acrescidos da correção monetária. Ocorrendo intervenção de advogado para cobrança dos aluguéis, além dos acréscimos acima, irá pagar custa processuais e honorários advocatícios, no valor de 10% (dez por cento) em cobrança amigável e 20% (vinte por cento) em cobrança judicial, ao patrono do Locador.

CLÁUSULA SEXTA: OUTROS ENCARGOS

Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento dos alugueres na data convencionada, ainda no pagamento das contas de água, energia elétrica, condomínio, IPTU, SPU, taxa de limpeza e demais tributos que venham a recair sobre o imóvel.

Parágrafo Primeiro: Referente as taxas de IPTU e taxa de limpeza (coleta de lixo), o locatário procederá com o pagamento, juntamente no boleto do aluguel. Ou seja, caso receba em seu imóvel o carnê enviado pela prefeitura/engepasa, deverá fazer a entrega do mesmo na sede da imobiliária. O locatário não deverá promover o pagamento destas taxas via carne.

Parágrafo Segundo: Caso o LOCATÁRIO, juntamente com as despesas ordinárias de condomínio, efetuem o pagamento de quaisquer despesas extraordinárias (Art. 22, X, Único, Lei 8.245/91), inclusive aquelas relativas a constituição de fundo de reserva, deverá, de imediato, enviar à sede da empresa administradora, **ou através do email: suporte@galeriaimoveis.com.br até o dia 17 de cada mês,** o comprovante de pagamento, juntamente com o documento do condomínio ou ata da assembleia que justifique tal despesa, para que a administradora proceda o desconto no boleto bancário de cobrança do aluguel referente ao período subsequente ao envio.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Terceiro: Se o LOCATÁRIO deixar de enviar os comprovantes de pagamento das despesas extraordinárias nos termos do parágrafo anterior, as mesmas serão ressarcidas nos meses subsequentes à solicitação, em tantas vezes quantas tenham sido realizados os pagamentos pelo LOCATÁRIO junto ao condomínio, sem direito a inclusão de juros e correção monetária.

Parágrafo Quarto: Comprometem-se o LOCATÁRIO, sob pena de imediata rescisão do presente contrato, com a adoção das penas pecuniárias aqui previstas, a cumprir integralmente as normas internas do condomínio.

Parágrafo Quinto: No que tange aos encargos locatícios além da multa moratória equivalente a 10% sobre o valor devido o locatário se sujeitará à aplicação dos juros moratórios mensais exigidos pelas administradoras competentes. No que tange especificamente ao condomínio, o locatário se sujeitará aos juros moratórios estabelecidos na convenção condominial/regimento interno do respectivo condomínio.

CLÁUSULA SÉTIMA:

DO SEGURO

O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais prejuízos que os LOCATÁRIOS venham a sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou qualquer outro tipo de acidente, ficando os LOCATÁRIOS responsáveis, as suas expensas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados da assinatura deste pacto locatício, pela contratação de seguro capaz de proteger o imóvel dos supracitados fenômenos naturais, o que deverá ocorrer durante toda a vigência do contrato e em suas eventuais prorrogações, até a efetiva entrega das chaves, em caso de sinistro, ter como beneficiário o locador.

Parágrafo Primeiro: O contrato de seguro que trata o caput desta cláusula deverá tomar por base mínima o valor comercial do imóvel locado, jamais podendo ser firmado por valor inferior, sob pena de restar caracterizada infração contratual de natureza grave, passível de rescisão contratual, bem como deverá contemplar as seguintes coberturas: incêndio, raio, explosão, vendaval, perda de aluguel. Em caso de sinistro, o referido contrato de seguro deverá apontar o Locador como beneficiário, haja vista que dita apólice terá por objeto o imóvel locado.

Parágrafo Segundo: Os LOCATÁRIOS ficam obrigados a apresentar a apólice de seguro contra incêndio do imóvel locado no prazo máximo de 30 (Trinta) dias.

Parágrafo Terceiro: Caso os contratos de seguro não sejam firmados pelos LOCATÁRIOS, desde já o LOCADOR, por sua mandatária, fica autorizada a fazê-lo, assim como resta autorizada a cobrar, juntamente com aluguel, o prêmio dos referidos seguros, bem como a renová-los anualmente enquanto perdurar a locação, sendo certo que tais seguros não cobrirão os móveis e utensílios, produtos e mercadorias dos LOCATÁRIOS.

Parágrafo Quarto: O LOCATÁRIO declara que foi informado pelo LOCADOR ou seu representante, que a cidade de Joinville sofre os efeitos decorrentes de alta umidade, bem como, possui alta incidência de chuvas inclusive, em alguns casos poderá resultar na presença de insetos (cupins entre outros), razão pela qual se obriga a zelar pela manutenção e guarda de seus móveis e pertences em local adequado e arejado, evitando assim dissabores resultantes de tais efeitos climáticos, pois se ocorrerem não poderão ser indenizados pelo LOCADOR.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

CLÁUSULA OITAVA:

BENFEITORIAS

Todas as obras, benfeitorias, melhorias e alterações que o LOCATÁRIO venha introduzir no imóvel, objeto da presente locação, com ou sem autorização escrita do locador, sejam elas de que natureza for (necessárias, úteis e voluptuárias) ficarão incorporadas ao referido imóvel, sem direito a indenização ou retenção de qualquer natureza, conforme previsto no art. 35 e 36 da Lei do Inquilinato (8.245/91).

Parágrafo Único: Fica ainda facultado o LOCADOR, exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo Locatário, às suas expensas, e a devolução do imóvel no estado que foi recebido no início da locação.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza para assim restituir ao locador, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres instalações elétricas e hidráulicas, aparelhos sanitários e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente quando de sua desocupação, com tintas e cores iguais às existentes, tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo.

b) encaminhar ao locador ou seu representante, todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos, que forem entregues no imóvel e que o recebimento for protocolado pelo locatário, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por àqueles poderes.

c) no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo locador, retorná-lo por ocasião da entrega efetiva das chaves, ao seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização.

d) facultar ao locador ou seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem, fixando para tanto, horário entre 09:00 e 20:00 horas, desde que previamente agendado.

e) informar por escrito ao Locador qualquer ocorrência de vazamentos, infiltração e outros, que possa danificar a propriedade locada, ou vizinhas, sob pena de ficar caracterizada infração contratual, ou de responder diretamente pelas sanções decorrentes à critério da Locadora.

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO responderá diretamente por qualquer dano ou prejuízo causado por ela, seus empregados, prepostos, contratados, parentes ou visitantes ao imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA:

– Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO:

- A transferência deste contrato no seu todo ou em parte a terceiros, que não seja parte integrante do presente documento;
- Empréstar, ceder o imóvel, mesmo que por tempo limitado a qualquer pretexto;
- Alterar a destinação da locação;
- Fazer instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, sem a prévia autorização por escrito, do locador ou seu legal representante.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

PREFERENCIA DE COMPRA DO IMÓVEL

O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO, o direito de preferência no caso de decidir vender o imóvel ora locado, oferecendo-o nas mesmas condições que daria a qualquer outra pessoa. Fica acertado que o silêncio do LOCATÁRIO, em exercer seu direito de preferência, desde que decorridos os 30 (trinta) dias, da notificação de oferta do imóvel, libera o LOCADOR a negociar dito imóvel com terceiros, pelo preço e condições que melhor lhe convier.

Parágrafo Primeiro: Se o imóvel locador for colocado à venda, o LOCATÁRIO, desde já se obriga a permitir a visita de interessados em horário comercial, a ser previamente combinado, sob pena de ser imposta ação judicial pertinente, arcando o mesmo com as custas dispendidas pelo LOCADOR, no caso de dificultar possíveis visitas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo de locação previsto neste diploma, reserva-se o locador por si ou por intermédio de legal representante, a proceder vistoria no imóvel sempre em companhia dos LOCATÁRIO, exceto se estes se recusarem a fazê-lo, com o objetivo de constatar as condições do mesmo, vez que o bem, por força deste contrato, deverá ser entregue nas mesmas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro: Quando da entrega do imóvel ora locado, constatando a vistoria descumprimento ou agressão cometida contra qualquer das cláusulas deste contrato por parte do LOCATÁRIO, e necessitando o imóvel de consertos e reparos, obrigam-se o LOCATÁRIO no pagamento dos alugueres até a entrega definitiva das chaves.

A entrega das chaves para a vistoria, quando da desocupação do imóvel, não exonera o LOCATÁRIO e seus FIADORES, das obrigações ora assumidas.

Parágrafo Segundo: Reforçando o disposto no art.23, III, da lei do inquilinato, caberá ao locatário o ônus da prova de demonstrar que o imóvel, ao final da locação, fora devolvido no mesmo estado material quando do início da locação, ficando o Locatário responsável, ainda, por agendar a vistoria final com 5 dias de antecedência junto à administradora da locação, assim como de dar ciência ao fiador acerca do referido agendamento, quando for o caso

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que se for necessária a substituição de qualquer instalação ou acessório, está substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O mesmo estabelecendo para a pintura que deverá ser feita nas mesmas condições e com materiais de qualidade, no mínimo, iguais aquelas já existentes no imóvel locado.

Parágrafo Quarto: Quando o LOCATÁRIO, receber o imóvel locado com pintura nova, ficará obrigado a devolvê-lo também com pintura nova, da mesma qualidade e com as mesmas características, seja qual for a duração ou permanência do mesmo no imóvel.

Parágrafo Quinto: O LOCATÁRIO compromete-se a entregar, juntamente com as chaves do imóvel, os comprovantes de quitação, emitidos pelas concessionárias autorizadas, das despesas citadas na Cláusula Quarta.

Parágrafo Sexto: O LOCATÁRIO se declara ciente e concorda que, ao final da locação, deverá solicitar, junto à concessionária pertinente, o desligamento do fornecimento de energia elétrica do imóvel locado, assumindo a responsabilidade de acompanhar a

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

execução e finalização do referido ato, sob pena de, não o fazendo, ficar responsável pelo pagamento de eventuais faturas geradas em razão do descumprimento da presente cláusula, mesmo aquelas emitidas após a efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Sétimo: Sendo feita a vistoria final do imóvel e necessitando o mesmo de reparos, deverão ser providenciados no prazo de 72 (setenta e duas) horas, sob pena de não o fazendo, serem elaborados 2 (dois) orçamentos por pessoas idôneas, sendo encaminhado para cobrança o valor total dos reparos, de acordo com o menor orçamento dentre os dois levantados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

RESCISÃO DO CONTRATO

O descumprimento de qualquer das obrigações previstas neste Contrato por parte do LOCATÁRIO, será considerada de natureza grave, impondo a imediata rescisão do presente Diploma com a consequente retomada do imóvel, seja pelas vias pacíficas ou através de medida judicial cabível, não isentando o LOCATÁRIO do pagamento de todas as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

DESAPROPRIAÇÃO

Ocorrendo, por parte do poder público, a desapropriação do imóvel, será o presente contrato rescindido, eximindo-se o locador de quaisquer responsabilidades daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:

A locação está sujeita ao regime da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1.991, ficando desde logo assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada dentro do prazo abrangido pela vigência deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

GARANTIA LOCATÍCIA

O Pottencial Aluguel contratado pelo (a) Locatário (a) junto à **Pottencial Seguradora S.A.**, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

Parágrafo Primeiro: São de conhecimento do **LOCADOR (A)** e **LOCATÁRIO (A)** as Condições Gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo **LOCATÁRIO (A)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO (A)** após regularmente instalados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo **LOCADOR**, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo Segundo: Cobertura de Multa Rescisória – O **LOCATÁRIO (A)** reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. O **LOCATÁRIO** declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao **LOCADOR** a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Parágrafo terceiro: Cobertura de Danos ao Imóvel – O LOCATÁRIO (A) 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 (Relatório) 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 do uso normal do imóvel. O **LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo Locador e Locatário para indenização.

Parágrafo Quarto: Pintura Interna 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, 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, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Parágrafo Quinto: Pintura Externa – A cobertura é exclusiva para imóveis residenciais e não residências (casas para fins comerciais), na qual o locatário ocupa a área global do imóvel alugado. Declara o **LOCATÁRIO (A)**, 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 em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O **LOCATÁRIO (A)** 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 à Pottencial no prazo máximo de 15(quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Parágrafo Sexto: Locatário Solidário – Havendo mais de um Locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, 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, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

Parágrafo Sétimo: 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

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel 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 o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações do uso normal do imóvel.

Parágrafo Oitavo: 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 POTENCIAL SEGUROS no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Parágrafo Nono: O LOCATÁRIO, declara para todos os fins e efeitos de direito, os móveis existentes no imóvel locado se encontram no estado de conservação e uso identificado no relatório referente ao estado de uso e conservação dos móveis, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-los nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes de inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal dos móveis.

Parágrafo Décimo: Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o LOCADOR, autoriza a GALERIA IMÓVEIS LTDA, CNPJ 00.967.600/0001-23 a receber e dar quitações para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

Parágrafo Décimo Primeiro: Reserva-se o locador, o direito de exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, em ocorrendo um ou mais casos previstos no artigo 40 e seus incisos, da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1.991, com o que concorda o locatário desde logo em nada podendo se opor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

MULTA CONTRATUAL

Obrigam-se as partes ora contratantes a respeitar o presente Diploma em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer dispositivo contratual ou legal, na multa correspondente ao valor de 3 (Três) alugueres mensais. Na hipótese de o imóvel objeto do presente contrato ser desocupado antes do prazo contratual previsto, a multa será cobrada proporcionalmente ao período de cumprimento deste contrato, conforme art. 4º da Lei do Inquilinato, observado o disposto na cláusula segunda deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

ASSINATURA DIGITAL

O LOCATÁRIO, poderá reconhecer a assinatura do presente contrato em cartório, ou, para a sua conveniência optar que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a administradora a enviar o link digital para assinatura. As partes elegem e reconhecem como válida a autenticação via sistema Clicksign (clicksign.com), entendendo válida a assinatura lançada digitalmente.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA OBSERVANCIA ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI 13.709/2018 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD).

A administradora da locação, GALERIA IMÓVEIS LTDA., compromete-se a utilizar os dados pessoais somente para os fins dispostos neste contrato, realizando o tratamento destes nos limites do disposto pela legislação para alcançar o objetivo contratual proposto. Durante a execução do presente Contrato, pode ser necessário que para alcançar os objetivos e finalidades acordados, a administradora da locação realize o compartilhamento dos dados pessoais recebidos do LOCATÁRIO com terceiros tais como: seguradoras, corretores, instituições bancárias, administradora de condomínio, setor jurídico no caso da necessidade de distribuição de ação judicial, com o que desde já concorda e declara ciente o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA: FORO

Elegem as partes contratantes, para dirimir dúvidas oriundas do presente contrato, o foro da Comarca de Joinville, por mais privilegiado que possa vir a ser qualquer outro.

Por estarem as partes assim, justos e contratados, firmam o presente Diploma em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que a tudo assistiram e que igualmente assinam.

Joinville, 17 de março de 2023.

Locadora: _____
IRIA RECH PIOVEZAN

Locatário: _____
EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA

Testemunhas:

Nome: Angélica Jacques das Neves
CPF: 850.679.460-91

Nome: Débora Regina Soares de Melo
CPF: 060.026.859-44

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador



PROPOSTA DE SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

Processo SUSEP: 15414.901819/2014-12
Página 2 de 2

No. da Proposta	Tipo de Proposta	Vigência do Seguro
590454	Seguro Novo	A partir das 24 horas do dia 17/03/2023 até às 24 horas do dia 17/09/2025

Dados do Prêmio

Prêmio Líquido Anual (sem IOF)	Custo de Apólice	Juros Parcelamento	IOF	Prêmio Total Anual	Forma Pagamento
4.249,40	R\$ 0,00	R\$ 0,00	313,60	4.563,00	Fatura Mensal

Forma de Pagamento

Nr.Parcelas	Valor Líquido da Parcela (mensal)	IOF (mensal)	Valor Total da Parcela (mensal)	Demais Parcelas
30	141,65	10,45	152,10	152,10

DISPOSIÇÕES GERAIS

A aceitação do seguro estará sujeita à análise do risco.
A cobertura securitária estará condicionada ao pagamento do prêmio, havendo inadimplência, a cobertura será suspensa, e, para regularização o pagamento deverá ser efetuado na seguradora, acrescido de atualização de 2,00% a.m..
A reativação da cobertura ficará sujeita a realização e aprovação de nova análise de risco. Havendo cancelamento da apólice esta não será passível de reativação.
O Seguro fiança locatícia é destinado à garantia dos prejuízos sofridos pelo locador em função de inadimplência do locatário;
O seguro fiança locatícia não isenta o locatário de nenhuma obrigação prevista no contrato de locação;
O prêmio é a contrapartida paga a seguradora para que esta assuma os riscos de inadimplência do garantido, o qual não será retornado ao locatário ao final da vigência da apólice;
A falta de pagamento dos prêmios poderá acarretar o ajuste do prazo de vigência da apólice, a suspensão da cobertura ou até o cancelamento da apólice. O segurado visando manter a cobertura original da apólice poderá realizar o pagamento dos prêmios inadimplidos;
O segurado ou o garantido poderá solicitar, a qualquer tempo, que a seguradora ou o corretor de seguros, se houver, informe o percentual e o valor da comissão de corretagem aplicada a apólice.

DECLARAÇÃO DO GARANTIDO/LOCATÁRIO/ESTIPULANTE

Declaro que as informações foram prestadas com exatidão, boa-fé, transparência, veracidade e assumo integral responsabilidade pelas mesmas, inclusive as que não foram declaradas de próprio punho. Declaro também ter tomado conhecimento prévio das Condições Gerais do presente Seguro, as quais farão parte integrante da apólice, correspondente a esta proposta. Estou ciente e de acordo que a Seguradora tem o prazo de 15 dias contados do protocolo da Proposta de Seguro ou da relação mensal, para atestar a aceitação ou não do presente seguro.
Declaro estar ciente que caso a Seguradora realize qualquer despesa ou pagamento do valor segurado a mesma ficará automaticamente sub-rogada nos direitos do Segurado para haver do Garantido/Locatário e Intervenientes Coobrigados e/ou terceiros cujos atos ou fatos tenham dado causa ao sinistro, toda e qualquer indenização que venha a efetuar em decorrência da cobertura securitária da Apólice decorrentes desta proposta.
Declaro também estar ciente e expressamente autorizo a inclusão de todos os dados e informações relacionadas ao presente seguro, assim como de eventuais sinistros e ocorrências referentes ao mesmo, em bancos de dados, aos quais a Seguradora poderá recorrer para análise de riscos atuais e futuros e na liquidação de processos de sinistro.
O seguro ora proposto será administrado pelo estipulante identificado acima.
Conforme estabelece o artigo 7, II, “e” da Circular Susep 445/2012, o proponente pessoa jurídica deve informar à seguradora os nomes dos controladores até o nível de pessoa física, dos principais administradores e procuradores.
Na qualidade de representante legal da pessoa jurídica proponente, a veracidade e completude dos dados fornecidos, nos termos do artigo 766 do código Civil. Plano de Seguro aprovado em conformidade com o Processo

DECLARAÇÃO CORRETOR/INTERMEDIÁRIO

O corretor de seguros/intermediário declara que disponibilizou formalmente, antes da aquisição deste seguro, as informações mínimas estabelecidas na Resolução CNSP nº 382, notadamente descritas no Art. 4 §1º, incisos I a IV, incluindo o valor da comissão desta operação.

Local e Data	
Corretor	Proponente / Garantido / Locatário
Segurado	Estipulante

Ed. Madison 104.pdf

Documento número #9da0db76-0799-4d68-b1d1-f9e7543e717b

Hash do documento original (SHA256): 8ca711aa5ce599716627d6e444cb2450071bc9eadb2b44788f72f8bdb299be5a

Assinaturas

✓ **EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA**

CPF: 745.250.342-20

Assinou como locatário em 17 mar 2023 às 09:55:17

✓ **Débora Regina Soares de Melo**

CPF: 060.026.859-44

Assinou como testemunha em 17 mar 2023 às 13:45:35

✓ **Ayrton Luiz Piccolo**

CPF: 231.709.300-44

Assinou como representante legal em 17 mar 2023 às 10:32:17

✓ **Angelica Jacques das Neves**

CPF: 850.679.460-91

Assinou como testemunha em 17 mar 2023 às 10:00:23

Log

- 17 mar 2023, 09:14:56 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 criou este documento número 9da0db76-0799-4d68-b1d1-f9e7543e717b. Data limite para assinatura do documento: 16 de abril de 2023 (09:11). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 mar 2023, 09:15:05 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: ezequielcabral@gmail.com para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA e CPF 745.250.342-20.
- 17 mar 2023, 09:15:06 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: deborasoares2404@gmail.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Débora Regina Soares de Melo e CPF 060.026.859-44.

17 mar 2023, 09:15:06 Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: debora@galeriainmoveis.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ayrton Luiz Piccolo e CPF 231.709.300-44.

17 mar 2023, 09:15:07 Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: angelicajacques.adm@gmail.com para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Angelica Jacques das Neves e CPF 850.679.460-91.

17 mar 2023, 09:55:17 EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail ezequielcabral@gmail.com. CPF informado: 745.250.342-20. Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 187.105.117.162. Componente de assinatura versão 1.467.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

17 mar 2023, 10:00:24 Angelica Jacques das Neves assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail angelicajacques.adm@gmail.com. CPF informado: 850.679.460-91. IP: 189.41.242.246. Componente de assinatura versão 1.467.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

17 mar 2023, 10:32:17 Ayrton Luiz Piccolo assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail debora@galeriainmoveis.com.br. CPF informado: 231.709.300-44. IP: 189.41.242.246. Componente de assinatura versão 1.467.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

17 mar 2023, 13:45:35 Débora Regina Soares de Melo assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail deborasoares2404@gmail.com. CPF informado: 060.026.859-44. IP: 189.41.242.246. Componente de assinatura versão 1.467.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

17 mar 2023, 13:45:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9da0db76-0799-4d68-b1d1-f9e7543e717b.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9da0db76-0799-4d68-b1d1-f9e7543e717b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

EZEQUIEL CABRAL DE SOUZA LIMA

Assinou o documento enquanto locatário em 17 mar 2023 às 09:55:17

BIOMETRIA FACIAL

Frente do documento biometria facial com hash SHA256 prefixo ae94dd(...)



documento da biometria facial - frente - 17 mar 2023, 09-53-23.png

Verso do documento biometria facial com hash SHA256 prefixo 3f8c7e(...)



documento da biometria facial - verso - 17 mar 2023, 09-53-39.png

Rosto biometria facial com hash SHA256 prefixo 71bc5a(...)



foto da biometria facial - selfie - 17 mar 2023, 09-54-35.jpeg