



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

LOCADORA: JCL PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 23.017.026/0001-48, representada por **GALERIA IMÓVEIS**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 00.967.600/0001-23, estabelecida à rua Blumenau, 1.107, bairro América.

LOCATÁRIOS: **JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA**, brasileiro, casado, gerente, inscrito no CPF sob o nº 718.731.985-15, portador da Carteira de Identidade RG nº 0439514657, endereço eletrônico: juliocfbaptista@hotmail.com e sua esposa **PATRICIA CONRRATT BAPTISTA**, brasileira, educadora, inscrita no CPF sob o nº 791.305.509-04, portadora da Carteira de Identidade RG nº 649328, endereço eletrônico: patriciaconrratt@gmail.com e **DAVI BAPTISTA CARQUEIJA**, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF sob o nº 066.966.995-46, portador da Carteira de Identidade RG nº 2050898282, endereço eletrônico: davicarqueija30@gmail.com.

FIADORES: **ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA**, brasileira, casada, enfermeira, inscrita no CPF sob o nº 901.793.405-06, portadora da Carteira de Identidade RG nº 0766159280, endereço eletrônico: anafbc30@gmail.com e seu esposo **EDUARDO OLIVEIRA CARQUEIJA JUNIOR**, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF sob o nº 874.637.335-72, portador da Carteira de Identidade RG nº 586805940, endereço eletrônico: junior@soluz.com.br.

CLÁUSULA PRIMEIRA:

OS LOCATÁRIOS declaram e aceitam 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 tenha 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 404, com direito a uma vaga de garagem box nº 02, do Edifício The One Garten, localizado à Avenida Rolf Wiest, nº 3087, bairro Bom Retiro na cidade de Joinville/SC.

Parágrafo Primeiro: O objeto da presente locação e seus acessórios são entregues os LOCATÁRIOS nas condições de bom uso, higiene e conservação em que se encontram,

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

devendo o mesmo ser entregue em condições idênticas que ora recebe. OS LOCATÁRIOS declaram, 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.

Parágrafo Segundo: OS LOCATÁRIOS declaram que realizaram 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: OS LOCATÁRIOS deverão 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 os LOCATÁRIOS para assinar os Laudos de Vistoria Inicial e Final do imóvel.

Parágrafo Quinto: Caso Os LOCATÁRIOS 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 os LOCATÁRIOS 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, Os LOCATÁRIOS 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 Os LOCATÁRIOS, 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, Os LOCATÁRIOS, deverão 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: OS LOCATÁRIOS devem 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.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Oitavo: OS LOCATÁRIOS declaram 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.

Parágrafo Nono: Em razão do exposto no parágrafo anterior, Os LOCATÁRIOS declaram que foi orientada 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.

Paragrafo Décimo: 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 **23 de março de 2023**, com término no dia **22 de setembro de 2025**.

Parágrafo Primeiro: O presente contrato poderá ser rescindido pelos LOCATÁRIOS, sem qualquer penalidade, após cumpridos 12(DOZE) meses de contrato. Assim, caso os LOCATÁRIOS esteja interessada 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 os LOCATÁRIOS 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 dos LOCATÁRIOS, este, desde já fica ciente que sofrerá os efeitos da respectiva ação de despejo, conforme previsto na Lei do Inquilinato.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

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\$ 1.800,00 (Hum Mil e Oitocentos 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 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: OS LOCATÁRIOS, 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 dos LOCATÁRIOS. Caso Os LOCATÁRIOS desejem 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 dos LOCATÁRIOS, 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 dos LOCATÁRIOS 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**

Obrigam-se Os LOCATÁRIOS, 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), Os LOCATÁRIOS 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. OS LOCATÁRIOS não deverão promover o pagamento destas taxas via carne.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Segundo: Caso os LOCATÁRIOS, 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.

Parágrafo Terceiro: Se os LOCATÁRIOS deixarem 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 pelos LOCATÁRIOS junto ao condomínio, sem direito a inclusão de juros e correção monetária.

Parágrafo Quarto: Comprometem-se os LOCATÁRIOS, 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 os LOCATÁRIOS se sujeitará à aplicação dos juros moratórios mensais exigidos pelas administradoras competentes. No que tange especificamente ao condomínio, os LOCATÁRIOS se sujeitarão 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 venha a sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou qualquer outro tipo de acidente, ficando os LOCATÁRIOS responsável, 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

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

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: Os LOCATÁRIOS declaram que foram informados 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.

CLÁUSULA OITAVA: BENFEITORIAS

Todas as obras, benfeitorias, melhorias e alterações que os LOCATÁRIOS venham 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 pelos LOCATÁRIOS, às suas expensas, e a devolução do imóvel no estado que foi recebido no início da locação.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIA

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 pelos LOCATÁRIOS, 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.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Único: Os LOCATÁRIOS responderão diretamente por qualquer dano ou prejuízo causado por ela, seus empregados, prepostos, contratados, parentes ou visitantes ao imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA:

- Fica expressamente vedado os LOCATÁRIOS:
- A transferência deste contrato no seu todo ou em parte a terceiros, que não seja parte integrante do presente documento;
- Empréstimo, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

PREFERENCIA DE COMPRA DO IMÓVEL

O LOCADOR concede os LOCATÁRIOS, 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 dos LOCATÁRIOS, 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, Os LOCATÁRIOS, 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 LOCATÁRIA, 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 pelos LOCATÁRIOS.

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

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

Parágrafo Segundo: Reforçando o disposto no art.23, III, da lei do inquilinato, caberá ao LOCATÁRIA 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 os LOCATÁRIOS 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.

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

Parágrafo Quarto: Quando os LOCATÁRIOS, 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: Os LOCATÁRIOS comprometem-se a entregar, juntamente com as chaves do imóvel, os comprovantes de quitação, emitidos pelas concessionárias autorizadas.

Parágrafo Sexto: Os LOCATÁRIOS se declaram cientes e concordam 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 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 dos LOCATÁRIOS, 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 os LOCATÁRIOS 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

Presentes a este ato firmam este contrato na qualidade de FIADORES e principais pagadores, solidariamente **responsáveis com Os LOCATÁRIOS pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas aqui contidas, não só durante o prazo contratual, mas sobretudo até a efetiva entrega das chaves, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado**, responsabilizando-se, independentemente de citação ou ciência, por toda e qualquer despesa que seja feita para propositura de ação judicial contra Os LOCATÁRIOS, inclusive custas judiciais, multas, honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) e demais sanções previstas neste contrato, declarando, ainda, que **renunciam aos benefícios que tratam os artigos 827, 835, 837, 838 e 839 todos do Novo Código Civil, bem como aquele previsto no art. 595 do Código de Processo Civil.**

Parágrafo Primeiro: Prorrogada a locação por prazo indeterminado, poderão os FIADORES notificar o Locador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao Locador, conforme previsto no art. 40, inciso X, da Lei do Inquilinato.

Parágrafo Segundo: Fica ajustado que a notificação que trata o parágrafo anterior, para que não haja incerteza do ato a ser praticado, a mesma deverá ser realizada através de carta com aviso de recebimento (AR), através de Cartório de Títulos e Documentos ou Judicial, a ser encaminhada para o endereço do locador ou do seu representante legal, ficando vedada a notificação através de e-mail (correio eletrônico).

Parágrafo Terceiro: Caso os FIADORES notifiquem o Locador, conforme acima mencionado, caberá a este notificar os LOCATÁRIOS, para que os mesmos substituam seus FIADORES por outro idôneo, sob pena de, não o fazendo, incorrer no despejo forçado, o qual se dará através da medida liminar, conforme previsto no artigo 59, § 1º, inciso VII da Lei 8.245/91.

Parágrafo Quarto: Os LOCATÁRIOS deverão apresentar, por escrito, os dados dos novos fiadores que indicar, em tempo hábil, para que o Locador ou seu procurador possa analisar o seu cadastro, estabelecendo-se, desde já, o prazo máximo de vinte dias, contados de sua notificação, devendo, ainda, apresentar cópias dos documentos (RG e CPF) das pessoas indicadas, matrícula atualizada de imóvel, sem ônus (penhora, hipoteca, entre outros gravames), comprovante de renda compatível, no mínimo, equivalente a três vezes o valor do aluguel vigente à época, sob pena de não o fazendo a indicação da garantia ser recusada de imediato.

Parágrafo Quinto: A responsabilidade dos FIADORES é extensiva às majorações dos impostos, taxas ou qualquer outro encargo locatício, e também aquelas decorrentes ao aluguel, que resultem de lei superveniente, sentença judicial ou acordo do qual tenha anuído.

Parágrafo Sexto: OS LOCATÁRIOS e os FIADORES por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para 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, dando à presente cláusula caráter de mandato, conforme previsto no art. 653, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Sétimo: No caso de morte, falência ou insolvência dos FIADORES, que aqui interferem neste contrato, como anuentes, solidários e principais pagadores, ficam os LOCATÁRIOS, dentro do prazo de 30 (Trinta) dias do evento, a dar substituto idôneo a juízo do LOCADOR ou seu representante, sob pena de incorrer na violação deste contrato, com a sua consequente rescisão, multa contratual e seus acessórios.

Parágrafo Oitavo: Reserva-se o locador, o direito de exigir novos FIADORES 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 concordam os LOCATÁRIOS 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

RUBRICAS						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador	Locatário	Locatário	Locador

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

Os LOCATÁRIOS, poderão 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.

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 dos LOCATÁRIOS 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 os LOCATÁRIOS.

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, 21 de março de 2023.

Locadora: _____
JCL PARTICIPAÇÕES LTDA

Locatários: _____
JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA

PATRICIA CONRRATT BAPTISTA

DAVI BAPTISTA CARQUEIJA

Fiadores: _____
ANA PAULA F. BAPTISTA CARQUEIJA

EDUARDO O. CARQUEIJA JUNIOR

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

Ed. The One Garden 404.pdf

Documento número #81a8ddef-2658-4b6e-ad53-c2b84616f5ce

Hash do documento original (SHA256): 9c41c4f914944ed7091c50e5ce9b7d1f55d68ea8f8b8a99704d58cecd5064842

Assinaturas

-  **JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA**
CPF: 718.731.985-15
Assinou como locatário em 22 mar 2023 às 13:12:54
-  **PATRICIA CONRRATT BAPTISTA**
CPF: 791.305.509-04
Assinou como locatário em 22 mar 2023 às 22:15:25
-  **DAVI BAPTISTA CARQUEIJA**
CPF: 066.966.995-46
Assinou como locatário em 22 mar 2023 às 20:30:39
-  **EDUARDO OLIVEIRA CARQUEIJA JUNIOR**
CPF: 874.637.335-72
Assinou como fiador em 22 mar 2023 às 08:44:17
-  **Jovildo Fernando Castro Terrinha**
CPF: 507.763.398-34
Assinou como representante legal em 23 mar 2023 às 17:39:44
-  **Débora Regina Soares de Melo**
CPF: 060.026.859-44
Assinou como testemunha em 23 mar 2023 às 08:40:38
-  **Angelica Jacques das Neves**
CPF: 850.679.460-91
Assinou como testemunha em 23 mar 2023 às 08:56:51
-  **ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA**
CPF: 901.793.405-06
Assinou como fiador em 22 mar 2023 às 16:27:03

Log

- 21 mar 2023, 10:47:10 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 criou este documento número 81a8ddef-2658-4b6e-ad53-c2b84616f5ce. Data limite para assinatura do documento: 20 de abril de 2023 (10:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 21 mar 2023, 10:47:14 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: juliocfbaptista@hotmail.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 JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA e CPF 718.731.985-15.
- 21 mar 2023, 10:47:14 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: patriciaconrratt@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 PATRICIA CONRRATT BAPTISTA e CPF 791.305.509-04.
- 21 mar 2023, 10:47:14 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: davicarquieija30@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 DAVI BAPTISTA CARQUEIJA e CPF 066.966.995-46.
- 21 mar 2023, 10:47:14 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: anafbc30@gmail.com para assinar como fiador, 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 ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA e CPF 901.793.405-06.
- 21 mar 2023, 10:47:14 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: junior@soluz.com.br para assinar como fiador, 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 EDUARDO OLIVEIRA CARQUEIJA JUNIOR e CPF 874.637.335-72.
- 21 mar 2023, 10:47:15 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: fernando@rodoviarioboavista.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 Jovildo Fernando Castro Terrinha e CPF 507.763.398-34.
- 21 mar 2023, 10:47:15 Operador com email debora@galeriaimoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: deborasoaes2404@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.

21 mar 2023, 10:47:15	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.
22 mar 2023, 08:44:17	EDUARDO OLIVEIRA CARQUEIJA JUNIOR assinou como fiador. Pontos de autenticação: Token via E-mail junior@soluz.com.br. CPF informado: 874.637.335-72. Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 177.208.0.48. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mar 2023, 11:07:00	Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: anapfbc30@gmail.com para assinar como fiador, 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 ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA e CPF 901.793.405-06.
22 mar 2023, 11:07:33	Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 removeu da Lista de Assinatura: anapfbc30@gmail.com para assinar como fiador.
22 mar 2023, 13:12:55	JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail juliocfbaptista@hotmail.com. CPF informado: 718.731.985-15. Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 201.86.97.66. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mar 2023, 16:16:04	Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 adicionou à Lista de Assinatura: anapfbc30@gmail.com para assinar como fiador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA e CPF 901.793.405-06.
22 mar 2023, 16:16:50	Operador com email debora@galeriainmoveis.com.br na Conta 0f22a11c-cf1a-4eca-8a88-6c25565a6548 removeu da Lista de Assinatura: anapfbc30@gmail.com para assinar como fiador.
22 mar 2023, 16:27:03	ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA assinou como fiador. Pontos de autenticação: Token via E-mail anapfbc30@gmail.com. CPF informado: 901.793.405-06. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo bf93ee(...), vide anexo 22 mar 2023, 16-27-03.jpeg. IP: 45.65.231.185. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mar 2023, 20:30:39	DAVI BAPTISTA CARQUEIJA assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail davicarqueija30@gmail.com. CPF informado: 066.966.995-46. Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 201.47.76.141. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mar 2023, 22:15:26	PATRICIA CONRRATT BAPTISTA assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail patriciaconrratt@gmail.com. CPF informado: 791.305.509-04. Biometria facial, validado pela aplicação da Combate à Fraude (CAF). IP: 201.47.76.141. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
23 mar 2023, 08:40:38	Débora Regina Soares de Melo assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail deborasoes2404@gmail.com. CPF informado: 060.026.859-44. IP: 200.146.220.196. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
23 mar 2023, 08:56:52	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: 200.146.220.196. Componente de assinatura versão 1.469.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .

23 mar 2023, 17:39:44	Jovilton Fernando Castro Terrinha assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail fernando@rodoviarioboavista.com.br. CPF informado: 507.763.398-34. IP: 179.222.232.196. Componente de assinatura versão 1.471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
23 mar 2023, 17:39:44	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 81a8ddef-2658-4b6e-ad53-c2b84616f5ce.

**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 81a8ddef-2658-4b6e-ad53-c2b84616f5ce, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

JULIO CESAR FONSECA BAPTISTA

Assinou o documento enquanto locatário em 22 mar 2023 às 13:12:54

BIOMETRIA FACIAL

Verso do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo da6d69(...)



documento da biometria facial - verso - 22 mar 2023, 13-08-49.jpeg

Rosto biometria facial com hash SHA256 prefixo 9c1818(...)



foto da biometria facial - selfie - 22 mar 2023, 13-11-31.jpeg

Frente do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo f23b00(...)



documento da biometria facial - frente - 22 mar 2023, 13-04-34.png

PATRICIA CONRRATT BAPTISTA

Assinou o documento enquanto locatário em 22 mar 2023 às 22:15:25

BIOMETRIA FACIAL

Frente do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo f50adf(...)



documento da biometria facial - frente - 22 mar 2023, 22-10-57.png

Verso do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo a09faf(...)



documento da biometria facial - verso - 22 mar 2023, 22-11-28.jpeg

Rosto biometria facial com hash SHA256 prefixo 382186(...)



foto da biometria facial - selfie - 22 mar 2023, 22-14-16.jpeg

DAVI BAPTISTA CARQUEIJA

Assinou o documento enquanto locatário em 22 mar 2023 às 20:30:39

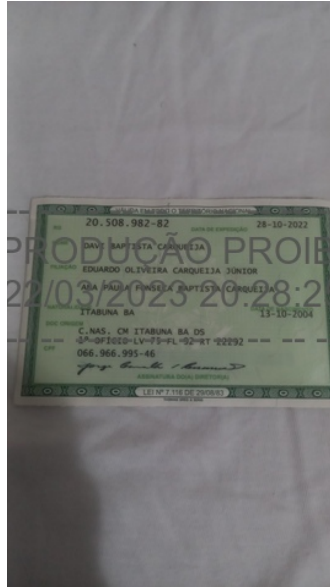
BIOMETRIA FACIAL

Frente do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo 64f8b4(...)



documento da biometria facial - frente - 22 mar
2023, 20-28-03.jpeg

Verso do documento biometria facial com hash SHA256
prefixo e0398d(...)



documento da biometria facial - verso - 22 mar
2023, 20-28-25.jpeg

Rosto biometria facial com hash SHA256 prefixo f19a31(...)



foto da biometria facial - selfie - 22 mar 2023, 20-
29-55.jpeg

EDUARDO OLIVEIRA CARQUEIJA JUNIOR

Assinou o documento enquanto fiador em 22 mar 2023 às 08:44:17

BIOMETRIA FACIAL

Rosto biometria facial com hash SHA256 prefixo 7ae1bd(...) Frente do documento biometria facial com hash SHA256 prefixo 1719de(...)



foto da biometria facial - selfie - 22 mar 2023, 08-43-50.jpeg



documento da biometria facial - frente - 22 mar 2023, 08-42-47.png

Verso do documento biometria facial com hash SHA256 prefixo 4796a7(...)



documento da biometria facial - verso - 22 mar 2023, 08-43-04.png

ANA PAULA FONSECA BAPTISTA CARQUEIJA

Assinou o documento enquanto fiador em 22 mar 2023 às 16:27:03

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
bf93ee(...)



22 mar 2023, 16-27-03.jpeg