

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: ROSILEI APARECIDA PAES MEDEIROS, brasileira, maior, separada judicialmente, técnica administrativa, inscrita no CPF sob o nº 399.256.689-72, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1.730.701, SSP/SC, residente e domiciliada à Rua Luiz Martins Colaço 844, Bairro Santo Antonio, Tubarão/SC.

LOCATÁRIO: VINICIUS MANGUES PACOBELLO, brasileiro, maior, estudante, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 544.030.608-03, portadora da Carteira de Identidade RG nº 60.721.514-8 SSP/SP, **SEBASTIAN NICOLAS PANDURO VASQUEZ**, peruano, maior, estudante, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 802.538.029-70 residentes e domiciliados na Rua Francisco Fernandes Freitas nº 87, Bairro JD. Selma, Mogi Guaçu/SP.

FIADOR: FABIO HENRIQUE OSTI PACOBELLO, brasileiro, maior, servidor público estadual, portador do RG nº 21872830 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 184.329.928-36, casado com **LUCIANA BORGES MANGUES PACOBELLO**, brasileira, maior, enfermeira, inscrita no CPF sob o nº 295.880.058-09, portadora do RG nº 24.764.037-2 SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Francisco Fernandes Freitas nº 87, Bairro JD. Selma, Mogi Guaçu/SP.

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel de propriedade do **LOCADOR**, **apartamento 103, Bloco “B”**, do Edifício San Martin, localizado à Rua Jornalista Antonio Bessa nº 877, Bairro Mar Grosso, CEP 88790-000, na cidade de LAGUNA, Estado de SANTA CATARINA.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeito de direito que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Termo de Vistoria referente ao estado de uso e conservação 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** apresentará, dentro de 05 (cinco) dias úteis, por escrito, observações que julgar necessárias quanto ao estado de conservação do imóvel, que não conferem com a vistoria que recebeu.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO

O prazo de locação é de 04 (quatro) meses e 15 (quinze) dias, iniciando em 01 de agosto de 2025 e terminando, de pleno direito, no dia 15 de dezembro de 2025, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Se o **LOCATÁRIO**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, pagará ao **LOCADOR** a multa rescisória de três (03) meses do aluguel atualizado, PROPORCIONAL ao período que não foi cumprido do que foi estipulado, que poderá ser cobrada em ação de execução.

CLÁUSULA TERCEIRA: ALUGUEL

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data é de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), e será pago antecipadamente.

Parágrafo Primeiro: O aluguel e encargos da locação vencem no primeiro dia (dia 01) de cada mês, com **05** (Cinco) dias de carência após o vencimento para pagamento do aluguel sem multa e juros, e serão pagos na sala comercial de Maria Aparecida Corrêa Fretta, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SC 22.345, localizada à Avenida Senador Galotti, 602, sala 04, Mar Grosso, Laguna/SC, ficando desde já acertado que em hipótese alguma serão liberados os juros de mora (1% ao mês) e a multa de 10% sobre os valores em atraso.

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, automaticamente, aplicando-se o IGPM, ou, não estando este disponível por qualquer índice de preços, que reflita a variação da inflação no período do reajuste. Se durante a locação houver permissão legal para reduzir a periodicidade do reajuste, este deverá ser feito dentro da nova legislação, no menor prazo possível.

CLÁUSULA QUARTA: OUTROS ENCARGOS

O **LOCATÁRIO** pagará mensalmente, além do aluguel o valor da energia elétrica e gás.

Parágrafo Primeiro: Casos ditas despesas não sejam cobradas juntamente com o aluguel mensal, poderá ao **LOCADOR**, solicitar a apresentação das quitações no momento do pagamento do aluguel, e caso o **LOCATÁRIO** não apresente ao **LOCADOR** ou seu representante os respectivos comprovantes, ficará caracterizada infração contratual grave, dando ensejo a aplicação das sanções aqui previstas, inclusive a recusa ao recebimento dos aluguéis até que dita obrigação seja cumprida, sem prejuízo de exigir multas e juros.

CLÁUSULA QUINTA:

O **LOCATÁRIO** é obrigado, sob pena de cometimento de infração contratual de NATUREZA GRAVE, a entregar ao **LOCADOR**, em tempo hábil para pagamentos sem multas, todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc., que digam respeito ao imóvel locado ou à via em que ele se situa. No caso da não observância pelo **LOCATÁRIO** do disposto acima, ficará ele responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

CLÁUSULA SEXTA: 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 SÉTIMA: SUBLOCAÇÃO

O **LOCATÁRIO** não poderá, sem prévio consentimento, por escrito, do **LOCADOR**, sublocar, emprestar, arrendar ou por qualquer título ceder o imóvel locado no todo ou em parte.

CLÁUSULA OITAVA: BENFEITORIAS

É vedado ao **LOCATÁRIO** sob pena de rescisão da Locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do **LOCADOR**, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Único: Fica ainda facultado ao **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:

No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o **LOCATÁRIO** responsável pelos danos que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** obriga-se a respeitar e dar cumprimento às disposições que regem o Condomínio em que se encontra o imóvel locado, respondendo pelas despesas que lhe couberem, na proporção atribuída a cada unidade condominial.

Parágrafo Segundo: O **LOCATÁRIO** se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio locado o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: RESSARCIMENTO POR DANOS

Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas instalações bem como as despesas que o **LOCADOR** for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo **LOCATÁRIO** não ficam compreendidas na multa prevista na cláusula Décima Nona, mas serão pagos à parte pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao **LOCADOR**, em condições de ser imediatamente habitado com as quitações de energia, água e demais encargos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Primeiro: Objetivando o cumprimento do disposto no “caput” desta cláusula, o **LOCATÁRIO** obriga-se a bem conservar o imóvel para entregá-lo limpo, pintado, com as janelas, portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso e tudo de acordo com o Termo de Vistoria de Ocupação. Se assim não fizer, fica a **LOCADORA** desde logo, autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos executivamente do Locatário mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados, os quais deverão estar acompanhados de, no mínimo, 02 (dois) orçamentos, devendo sempre ser exigido o de menor valor.

Parágrafo Segundo: A entrega das chaves para vistoria, quando da desocupação do imóvel, não exonera o **LOCATÁRIO** e sua fiadora das obrigações ora assumida. NO CASO DO IMÓVEL NECESSITAR DE ALGUM REPARO, O **LOCATÁRIO** DEVERÁ PAGAR O ALUGUEL E ENCARGOS ATÉ A CONCLUSÃO DOS REPAROS E RESCISÃO DEFINITIVA DA LOCAÇÃO.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que se for necessária à substituição de qualquer instalação ou acessório, esta substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O mesmo estabelecendo para a pintura que deverá ser feita nas mesmas cores e com materiais de qualidades, no mínimo, iguais àquelas 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 da sua permanência no mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, sob pena de responder pelas multas e penalidades eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer à desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem prejuízo para as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificação judicial, se o **LOCATÁRIO** deixar de pagar os aluguéis e demais encargos de locação, nos prazos fixados, bem como se infringir qualquer cláusula ou condição prevista neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: COBRANÇA JUDICIAL

Tudo quanto for devido em razão deste contrato pela ação competente, ficará a cargo do vencido, em qualquer caso, os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), além das despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem. No caso de cobrança amigável feita através do Departamento Jurídico ou advogado, ficará a cargo do **LOCATÁRIO** o pagamento dos honorários do advogado, no valor de 10% (Dez por cento) sobre o total da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

O **LOCATÁRIO** expressamente autoriza o **LOCADOR** a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoco em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62 nº III e 67 nºs II e VII da Lei 8245/91, podendo ser realizada via postal para o endereço do imóvel, por e-mail, cartório de títulos e documentos, entre outros.

CLAUSULA DECIMA OITAVA: FIADOR

O FIADOR do LOCATÁRIO, devidamente qualificada no preâmbulo, obriga-se como principal pagadora solidariamente responsável por todas as obrigações do LOCATÁRIO, decorrentes deste contrato e da Lei, cuja responsabilidade somente cessará no ato da efetiva desocupação do prédio e entrega das chaves ao LOCADOR, nas exatas condições neste contrato estipuladas permanecendo válidas suas cláusulas, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou amigável dos aluguéis e encargos. O FIADOR desde já declara que não se opõe a que o LOCATÁRIO faça acordos com o LOCADOR para reajustar os aluguéis, aceitando a responsabilidade disso decorrente. Declaram também que assumem plena responsabilidade pelo ônus da sucumbência, em quaisquer processos derivados deste contrato, independentemente de intimação ou notificação.

Parágrafo primeiro: O FIADOR acima qualificado renuncia expressamente ao benefício de ordem e ao direito de se exonerar da fiança, inclusive durante o prazo em que o contrato vigorar por período indeterminado, 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 segundo: Ocorrendo a morte ou dissolução da sociedade conjugal do afiançado, amigável ou judicial, o FIADOR permanece responsável por quem permanecer

no imóvel, observando a sub-rogação legal imposta pelos arts.11 e 12 da Lei 8.245/91, até se verificar a efetiva devolução do objeto locado, nas condições em que o mesmo foi entregue.

Parágrafo Terceiro: O **LOCATÁRIO** e o **FIADOR** por este instrumento e na melhor forma de direito, outorga-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 DÉCIMA NONA: MULTA CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato importará na rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ficando a parte infratora obrigada a pagar à outra uma multa correspondente a 03(três) meses do valor do aluguel vigente atualizado, cobrável executivamente, além de ressarcir-las das perdas e danos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA:

Ocorrendo a morte do **LOCATÁRIO**, o presente contrato transfere-se para o cônjuge ou companheiro(a), caso coabitem ao mesmo tempo o imóvel e sucessivamente aos filhos do casal, se de maioridade em idêntica exigência de teto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL

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

Parágrafo Único: Se o imóvel locado for colocado à venda, o **LOCATÁRIO** desde já se obriga a permitir a visita dos interessados, no horário comercial, a ser previamente combinado, sob pena de ser interposta Ação Judicial pertinente, arcando o mesmo com as custas dispendidas pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: FORO

Para todas as questões resultantes deste instrumento, fica eleito o Foro da cidade de Laguna, Estado de Santa Catarina, independentemente dos domicílios dos contratantes. E por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com as cláusula e condições do presente contrato de locação, as partes assinam abaixo.

Laguna, 25 julho de 2025.

LOCADOR: _____
Rosilei Aparecida Paes Medeiros

Documento assinado digitalmente
 VINICIUS MANGUES PACOBELLO
Data: 31/07/2025 09:56:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIO: _____
Vinicius Mangues Pacobello

Documento assinado digitalmente
 SEBASTIAN NICOLAS PANDURO VASQUEZ
Data: 28/07/2025 21:24:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LOCATÁRIO: _____
Sebastian Nicolas Panduro Vasquez

Documento assinado digitalmente
 FABIO HENRIQUE OSTI PACOBELLO
Data: 28/07/2025 09:11:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabio Henrique Osti Pacobello

Documento assinado digitalmente
 LUCIANA BORGES MANGUES PACOBELLO
Data: 28/07/2025 09:25:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luciana Borges Mangues Pacobello

TESTEMUNHAS:

Maria Aparecida Correa Fretta

João Batista Vergilio