CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: MAURO DELLAGIUSTINA, brasileiro, casado, mecânico, CPF inscrito sob nº 838.404.519-49, RG inscrito sob nº 3.063.770, expedido por SESP/SC, residente e domiciliado na Rua Julio Uller, nº 65, Bairro Centro, Rodeio, CEP: 89.136-000, no Estado de Santa Catarina.

ADMINISTRADORA DO IMÓVEL: FRANZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.777.134/0001-45, com sede na cidade de Ibirama/SC, Rua Almirante Tamandaré, nº 60, Bairro Ponto Chic, CEP: 89.140-000, neste ato representada por Natália Helena Silveira, brasileira, solteira, portadora do CRECI-SC nº 67840-F, CPF inscrito sob o nº 105.035.649-74, RG inscrito sob nº 6.190.359, expedido por SSP/SC, residente e domiciliada nesta cidade.

LOCATÁRIOS: MARCELO TRINDADE ESTRELA, brasileiro, solteiro, operador 2, CPF inscrito sob o nº 031.100.775-90 e PATRÍCIA DE JESUS CONCEIÇÃO, brasileira, solteira, operadora de caixa, CPF inscrito sob o nº 041.543.135-25, residentes e domiciliados nesta cidade.

DO OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA – Apartamento nº 102 com 01 vaga de garagem coberta, localizado no Condomínio Edifício Residencial Princesa Isabel situado à Rua Princesa Isabel nº 49, Bairro Bela Vista, na cidade de Ibirama/SC, CEP: 89.140-000.
Destinação do Imóvel: (X) Residencial; ( ) Não Residencial – Comercial.
Valor mensal do aluguel: R$ 1.518,00 (mil e quinhentos e dezoito reais).
Vencimento do primeiro aluguel: 25 / 07 / 2025, referente ao período de 25/07 a 31/07.

ENCARGOS LOCATÍCIOS DEVIDOS PELO(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S)

CLÁUSULA SEGUNDA – Tributos incidentes sobre o Imóvel: Prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado (Cláusula 15.8); Despesas com envio de boleto bancário para pagamento do aluguel; Despesas com a taxa condominial e de consumo de água, energia elétrica, limpeza pública, gás, além de outras provenientes da ocupação do imóvel, tudo correspondente ao período da vigência da locação.

Garantia Locatícia prestada: ( ) Fiança; (X) Caução. Caução no valor de dois aluguéis e dois condomínios, sendo pago conforme descrito abaixo:

1. **O primeiro caução será pago em 05/09 no valor de R$ 1.780,00 (mil e setecentos e oitenta reais).**
2. **O segundo caução será pago em 06/10 no valor de R$ 1.780,00 (mil e setecentos e oitenta reais).**
3. **O Locatário concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de R$ 3.560,00 (três mil e quinhentos e sessenta reais), equivalente a dois meses de aluguel e condomínio. O depósito será feito na conta bancária da pessoa jurídica, em nome da ADMINISTRADORA DO IMÓVEL. O valor da caução será utilizado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO. Caso que, sendo aplicado, tal numerário deve ser imediatamente reposto. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, será realizado em até 5 dias úteis a devolução ao LOCATÁRIO do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.**

2.1 – O locatário assume o compromisso em honrar com o pagamento da taxa condominial. O locatário deve pagar a taxa condominial diretamente à imobiliária junto do boleto de cobrança da mensalidade de locação.

2.2 – O locatário, de antemão, fica ciente de que, antes do recebimento das chaves do imóvel, será emitido boleto de cobrança da taxa condominial com valor proporcional aos dias de uso do imóvel.

2.3 – O locatário fica ciente de que deve se responsabilizar pelos reajustes ou revisões do valor da taxa condominial, respeitando as decisões da assembleia condominial sobre as despesas para manutenção do funcionamento do condomínio.

2.4 – O locatário está obrigado a cumprir as normas condominiais indicadas na convenção condominial e no regimento interno, que, de pronto, já são válidas e exigíveis, como se estivessem transcritas no presente contrato de locação. A infração às regras condominiais implica em causa de rescisão contratual.

2.5 – O locatário deverá solicitar à administração condominial (empresa responsável ou síndico) cópia da convenção condominial e regimento interno.

2.6 – O locatário irá se responsabilizar pelo pagamento de taxas, indenizações e multas aplicadas pelo condomínio em razão de descumprimento da convenção condominial e/ou

regimento interno. Para tanto, os valores eventualmente cobrados pelo condomínio serão incluídos no boleto da mensalidade de aluguel.

I. Periodicidade de Reajuste do Aluguel: 12 meses **(Vide Cláusula VI)**	**II**. Índice de Reajuste: IGP-M da FGV **(Vide Cláusulas VI e VII)**
III. Percentual da Multa em caso de mora no pagamento do aluguel: 10 % (dez por cento)	**IV**. Percentual de Juros em caso de mora no pagamento do aluguel: 1% a.m. (um por cento ao mês)
V. Prazo da Locação e Vigência do Contrato: 36 (trinta e seis) Meses	**VI**. Data de início e Término da Locação: 25 / 07 / 2025 a 24 / 07 / 2028
VII. Multa por Rescisão Antecipada e Infração Contratual: Equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis, proporcional a vigência do contrato, conforme **item V.**	**VIII**. Prazo para Isenção da Multa por Rescisão Antecipada: 12 (doze) meses

DA RELAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA TERCEIRA – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) identificado(a)(s) e qualificado(a)(s) acima, têm entre si justo e contratado a locação do(s) imóvel(eis) descrito(s) e caracterizado(s) na Cláusula Primeira, pertencentes ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES), para os fins destinados do imóvel para locação residencial, pelo prazo determinado conforme ajustado nos Itens V e VI acima, com fundamento na Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91).

DA ADMINISTRADORA

CLÁUSULA QUARTA – O(A)(s) LOCADOR(A)(ES) é(são) representado(a)(s) neste ato por sua bastante procuradora, a administradora FRANZ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima identificada e qualificada e que a este subscreve.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA – A título de aluguel, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) pagará(ão) ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) a quantia mensal expressada acima, acrescida dos encargos locatícios previstos na Cláusula Segunda, devidos sempre no primeiro dia de cada mês, sendo que o vencimento para pagamento do primeiro aluguel se dará na data estipulada de entrega das chaves, este referente ao período do primeiro aluguel, e os demais aluguéis vencerão sempre no 5º (quinto dia útil) do mês vincendo, mediante pagamento de boleto de cobrança bancária, via rede bancária ou casa lotérica, estas últimas se e quando admitido.

CLÁUSULA SEXTA – O aluguel mensal será reajustado na periodicidade mínima permitida pela legislação vigente, atualmente a cada 12 (doze) meses, pelo índice acumulado dos últimos 12 meses, indicado no Item II acima ou por seu sucedâneo legal e, na falta deste, por qualquer índice que reflita a variação dos preços no período do reajuste, mantendo-se sempre o justo equilíbrio econômico e financeiro do contrato, não se excluindo, porém, a possibilidade de livre negociação entre as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA – Na hipótese de o índice do reajustamento do valor do aluguel fixado no presente contrato se verificar negativo, permanecerá em vigor o valor do aluguel do mês anterior ao mês do reajuste.

CLÁUSULA OITAVA – No caso de o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não receber(em) o boleto até a data do vencimento do aluguel, seja qual for o motivo, deverá contatar imediatamente a Administradora do imóvel, para regularização da situação e, somente em último caso, efetuar o pagamento diretamente no escritório desta última (Administradora), sob pena de responder o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) pelos encargos moratórios.

CLÁUSULA NONA – Em caso de prorrogação automática ou qualquer outra forma pela qual o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) permaneça(m) no(s) imóvel(eis), o valor dos aluguéis, caso não ajustado entre as partes, será o mesmo estipulado no valor mensal do aluguel, Cláusula Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA – O não pagamento de qualquer um dos aluguéis e encargos locatícios no prazo convencionado importará no acréscimo de multa moratória no percentual definido no Item III acima sobre o valor vencido, além de correção monetária

calculada pelo mesmo índice previsto neste contrato e juros de mora no percentual definido no Item IV, também acima ajustado, mais eventuais despesas e honorários advocatícios devidos por conta de cobrança administrativa ou judicial, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial na forma do art. 784 do Código de Processo Civil.

§1º - OS LOCATÁRIOS se declaram cientes que, em caso de inadimplência resultante do presente contrato, poderão ter seus CPF inscritos nos órgãos de proteção ao crédito, sem necessidade de aviso prévio verbal ou escrita ou qualquer notificação extrajudicial por parte desta ADMINISTRADORA;

§2º - Também declaram estar cientes de que a baixa da inscrição ocorrerá somente após 05 dias úteis da comprovação da quitação do débito junto à ADMINISTRADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Eventual recebimento feito pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fora dos prazos, valores e demais condições avençadas, será havido como mera tolerância e não induzirá em novação, transação ou qualquer alteração contratual.

DAS VISTORIAS NO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Para fins de se atestar a qualidade, estado de conservação e condições necessárias para servir à destinação da locação, responsabilizar-se-á(ão) o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) pela vistoria do(s) bem(ns) locado(s), que deverá ser feita em pelo menos dois momentos, sendo uma por ocasião da entrega do(s) imóvel(eis) ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S) – no início da locação – onde o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) terá o direito de contestar a vistoria e registrar suas divergências por escrito e protocolada junto à Administradora, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a partir da data de recebimento das chaves, findo este prazo, a mesma será considerada acatada pelas partes e firmada ao contrato; e outra na sua devolução – ao término da locação – de cujo laudo dará conhecimento ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S), contra recibo de apresentação. As partes autorizam a Administradora a providenciar as vistorias e a falta de ressalvas importará em plena anuência com todos os itens dos Laudos de Vistoria de Entrada e/ou de Saída, conforme seja o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O laudo de vistoria integrará o presente instrumento de contrato para todos os efeitos e, principalmente, para avaliação da aceitabilidade do(s)

bem(ns) locado(s), pelos LOCATÁRIOS, e, bem assim, para avaliação, quando da(s) sua(s) devolução(ões), da compatibilidade com o estado de conservação.

13.1 – A fim de dar efetividade ao disposto no inciso IX, do artigo 23, da Lei 8.245/91, além das vistorias ordinárias descritas no caput e na Cláusula Décima Terceira, o(a)(s) Locador(a)(es) está(ão) autorizado(s) a realizar(em) outras, extraordinárias e periódicas, com duração de até 1 (uma) hora ininterrupta cada, que serão previamente avisadas pela Administradora ao(à)(s) Locatário(a)(s), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, onde será(ão) comunicado(s) por meio do(s) endereço(s) eletrônico(s) das partes, neste ato informado(s) pelo(a)(s) próprio(a)(s), sendo que o intervalo mínimo entre estas não poderá ser inferior a 3 (três) meses. Fica expressamente ajustado que o(a)(s) Locatário(a)(s) concorda(m) desde já em atender(em) o pedido de vistoria extraordinária do imóvel locado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do envio da solicitação, oportunidade em que poderá(ão) combinar com a Administradora sua(s) preferências de dias e horários, com exceção dos sábados, domingos, feriados, bem como dos dias úteis, neste caso somente em relação ao período normalmente compreendido como fora do horário comercial, assim entendido das 18h00 às 9h00, procurando-se atender, pelo menos nesse primeiro momento e dentro desses parâmetros, as conveniências pessoais do(a)(s) Locatário(a)(s). Caso o(a)(s) Locatário(a)(s), apesar de previamente comunicado(a)(s), dificulte(m), de qualquer forma, a concretização de alguma vistoria extraordinária, será(ão) notificado(a)(s) dos respectivos dias e horários, só que nesta hipótese, a critério exclusivo do(a)(s) Locador(a)(es) e/ou Administradora, para que o imóvel possa ser, de fato, visitado e vistoriado pelo(a)(s) Locador(a)(es) e/ou Administradora. Em caso de descumprimento do pactuado na presente cláusula, por parte do(a)(s) Locatário(a)(s), sujeitá-lo(a)(s)-á ao pagamento de multa, equivalente a 1 (um) salário mínimo por cada vistoria extraordinária não efetivada, além de caracterizar, por si só, infração contratual, passível de ensejar na rescisão da locação, a critério do(a)(s) Locador(a)(es), aplicando-se, neste último caso, cumulativamente, as demais sanções previstas neste contrato.

13.2 – Existindo divergências entre alguma dessas vistorias extraordinárias e a de entrada, ou que afrontem alguma regra contratual, normativa, condominial ou legal de utilização e que não sejam decorrentes do desgaste natural, o(a)(s) Locatário(a)(s) comprometem-se a providenciar(em), de imediato, os reparos, consertos ou reposições necessárias, de acordo com as especificações de qualidade de material e/ou de mão-de-obra informadas pela Administradora, ou então será(ão) comunicado(s) sobre a rescisão do contrato de

locação/ocupação, a juízo do(a)(s) Locador(a)(es), sujeitando-o(a)(s), em ambas as hipóteses, às sanções contratuais previstas neste instrumento.

13.3 – Se por ocasião da realização da vistoria de entrada não for possível testar os itens elétricos do bem locado, fica concedido ao(à)(s) Locatário(a)(s) o prazo de 05 (cinco) dias úteis a partir da posse das chaves para manifestação expressa sobre a existência de qualquer dano ou problema elétrico. Em não havendo nenhuma manifestação pelo(a)(s) Locatário(a)(s) no prazo previsto nesta cláusula, serão presumidos o correto funcionamento de todos os itens elétricos do bem locado.

DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Além das obrigações decorrentes de lei, fica convencionado que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) é(são) obrigado(s) a:

14.1 – Entregar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s) nas condições necessárias para servir(em) à destinação da locação;

14.2 – Garantir(em), durante o tempo da locação, o uso pacífico do(s) imóvel(eis) locado(s);

14.3 – Responsabilizar(em)-se pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

14.4 – Realizar(em), às suas expensas, as obras necessárias à segurança da(s) edificação(ões) existente(s) no(s) imóvel(eis) locado(s), mediante ajuste com o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S);

14.5 – Pagar(em) as despesas extraordinárias de condomínio, quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Além das obrigações decorrentes de lei, fica convencionado que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) é(são) obrigado(s) a:

15.1 – Zelar e manter(em) o(s) imóvel(eis) locado(s) em perfeito estado de conservação, com as instalações em funcionamento, responsabilizando-se pelos danos que forem causados durante a locação, cumprindo-lhe(s) a realização dos reparos necessários, sem qualquer ônus ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES);

15.2 – Em caso de existência de eletrodomésticos no interior do imóvel locado, devidamente relacionados na vistoria que faz parte integrante do presente contrato, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se responsabiliza(m) por seu uso e manutenção conforme recomendação dos respectivos fabricantes, sendo obrigado(a)(s) ao ressarcimento a(o)(s) LOCADOR(A)(ES) de eventuais danos advindos por culpa sua, e pela revisão e/ou reparos dos mesmos na rescisão do presente contrato;

15.3 – O(a)(s) Locatário(a)(s) passa(m) a usufruir, durante a locação, de todos os direitos, benfeitorias e serviços ordinários postos à(s) sua(s) disposição(ões) pelo respectivo condomínio, declarando-se ciente(s) e comprometendo-se a respeitar(em) e cumprir(em) as normas que o regem, em especial a Convenção e o Regulamento e/ou Regimento Interno, se for o caso, e satisfazendo a todas as exigências dos poderes públicos, a que der causa, em consonância e nesse mesmo sentido, em relação às informações prestadas pela Administradora, cujos documentos integram o presente contrato, sendo que a transgressão dessas regras caracterizará infração contratual, podendo dar ensejo também à rescisão da locação, a critério do(a)(s) Locador(a)(es), não podendo o(a)(s) Locatário(a)(s) alegar(em) o desconhecimento, segundo dispõe o inciso X, do artigo 23, da Lei nº 8.245 de 1991 e, por analogia, o artigo 3º, da Lei nº 4.657 de 1942, se for o caso, e satisfazendo a todas as exigências dos poderes públicos, a que der causa;

15.4 – Não modificar(em) a estrutura do(s) imóvel(eis) locado(s) mediante abertura de portas, janelas, modificação das divisões internas, corte de árvores, sem a anuência expressa do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), especialmente se for com o intuito de alterar a destinação do(s) imóvel(eis) objeto do presente contrato;

15.5 – O(a)(s) Locatário(a)(s) compromete(m)-se a utilizar(em) o imóvel, de acordo com a finalidade a que se destina, que não poderá ser, em hipótese alguma, cedido, transferido, emprestado, sublocado ou utilizado por outras pessoas que não façam parte deste contrato, ainda que a título gratuito, sem prévia e expressa autorização do(a)(s) Locador(a)(es). O(a)(s) Locatário(a)(s) não terá(ão) direito de reter(em) o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao(à)(s) Locador(a)(es) e/ou à Administradora, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas e não poderá(ão) introduzir(em) modificações no imóvel, inclusive benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, sem a apresentação do projeto, hipótese em que o(a)(s) Locador(a)(es), no prazo de 10 (dez) dias úteis, apresentará(ão) sua resposta, aprovando-o ou procedendo as ressalvas que entender(em) de direito. Tampouco poderá(ão) o(a)(s) Locatário(a)(s) realizar(em) furos na parede ou troca de fechaduras, sem o consentimento prévio, expresso e sob as condições do(a)(s) Locador(a)(es), e, mesmo que seja(m) autorizado(s), também não caberá(ão) a ele(s) o direito de retenção ou de pedir(em) indenização pelas mesmas, devendo restituí-lo no mesmo estado em que foi locado, relacionado no Laudo de Vistoria de Entrada.

15.6 – No caso de introdução de modificações e/ou benfeitorias no imóvel, sem autorização expressa do(a)(s) Locador(a)(es), caberá(ão) a ele(a)(s) decidir(em) se aceita(m) ou não a

entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite(m), ficará(ão) o(a)(s) Locatário(a)(s) responsável(is) pela retirada das modificações e/ou benfeitorias que houver erigido, reconstituindo o imóvel, às suas expensas, e readaptando-o ao estado em que lhe(s) foi locado, ensejando, em qualquer caso, a aplicação cumulativa das penalidades previstas neste instrumento.

15.7 – Responsabilizar(em)-se pela segurança do(s) imóvel(eis) em relação a incêndios, respondendo civil e criminalmente pelo fato se não comprovar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de incêndio de outro prédio, devendo realizar(em) a imediata reparação dos danos ocasionados (art. 23, V, da Lei n. 8.245/91);

15.8 – Fica acordado entre a Imobiliária e o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), que o valor do seguro contra incêndio do imóvel locado será cobrado do locatário juntamente ao boleto mensal de cobrança de aluguel, sendo aplicado já no primeiro mês de locação até a rescisão contratual. Caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) opte(m) pela contratação de um seguro próprio, o mesmo deverá apresentar na Imobiliária a apólice da Companhia Seguradora (em até 10 (dez) dias úteis) com total descrição da contratação, com cláusula beneficiária ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) e deverá renová-lo anualmente enquanto perdurar a locação (art. 22, VIII, da Lei n. 8.245/91. O apartamento possui um seguro contra incêndio ativo que vai até às 24 horas do dia 29/06/2026, dez dias antes do prazo da vigência acabar será contatado uma seguradora para aumentar a vigência, a partir desse momento, cabe ao locatário pagar mensalmente a despesa do seguro contra incêndio.

15.9 – Deverá(ão) o(a)(s) Locatário(a)(s) entregar(em) imediatamente à Administradora, todas e quaisquer correspondências, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, dentre outras, dirigidas ao(à)(s) Locador(a)(es) e/ou à Administradora, bem como aquelas que, apesar de remetidas ao(à) Locatário(a)(s), estejam relacionadas, de algum modo, com a presente relação contratual.

15.10 – O(a)(s) Locatário(a)(s) compromete(m)-se a providenciar, junto às empresas cessionárias de serviços públicos, em especial perante a companhia de eletricidade (CELESC) e a companhia de água e esgotos (CASAN), a transferência da responsabilidade pelo pagamento das respectivas faturas para o(s) seu(s) próprio(s) nome(s). Para tanto, deverá(ão) alterar e manter seu(s) nome(s) impresso(s) nessas contas, enquanto durar a presente locação, seja por prazo determinado ou indeterminado, sob pena de não o fazendo, responsabilizar(em)-se por eventuais prejuízos, materiais ou morais, causados ao(à) Locador(a)(es) ou à terceiros, advindos do não-pagamento de alguma dessas faturas

e a consequente inscrição do(s) nome(s) deste(s) no cadastro de devedores do(s) serviço(s) de proteção ao crédito e/ou outra entidade com a mesma finalidade.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Ainda que autorizadas as benfeitorias necessárias ou úteis pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), as mesmas serão automaticamente incorporadas ao imóvel, não oportunizando qualquer indenização ou compensação, bem como o exercício do direito de retenção das mesmas por parte do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), podendo o(a)(s) mesmo(a)(s) levantar(em) as voluptuárias, desde que não afete a estrutura e a substância do(s) imóvel(eis).

DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – A título de garantia locatícia, para fazer frente aos aluguéis, encargos locatícios e demais despesas decorrentes da execução do presente contrato, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) dá(ão) a modalidade selecionada na Cláusula Segunda, com as observações constantes do Item XXI e do art. 37 e seguintes da Lei do Inquilinato (Lei Federal n.º. 8.245, de 18 de outubro de 1991).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Tendo optado pela garantia fiduciária, responderá(ão) o(a)(s) FIADOR(A)(ES) identificados acima e adiante firmados como primeiro(a)(s) e principal(is) pagador(a)(es), solidariamente responsável(is) por todas as obrigações deste contrato, especialmente, aluguéis, taxas, mora, multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios, que se estenderão até a efetiva devolução das chaves do(s) imóvel(eis) locado(s), mesmo em caso de prorrogação ou recusa de devolução por parte do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) (art. 39 da Lei 8.245/91), inclusive pelos reajustes do aluguel, majorados contratualmente ou por força da Lei.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – O(A)(s) FIADOR(A)(ES) renuncia(m) tanto ao benefício de ordem (art. 827 c/c art. 828, incs. I e II, ambos do Código Civil - Lei Federal n.º 10.406, de 10.01.2002), bem como ao direito de se exonerarem antes da extinção da presente relação contratual (art. 835 do Código Civil - Lei Federal n.º 10.406, de 10.01.2002), sendo que em caso de insolvência ou morte dele(a)(s), substituí-lo(a)(s)-á(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), no prazo de 15 (quinze) dias, contando a partir do conhecimento comprovado do fato, por

outro(s) também idôneo(s), como autoriza o artigo 40 e incisos da Lei n. 8.245/91, sob pena rescisão contratual por descumprimento de cláusula contratual.
§1º - O(A)(S) FIADOR(A)(ES) fica(m) obrigado(a)(s) a informar a ADMINISTRADORA sobre qualquer alteração dos seus dados e contatos fornecidos nas fichas cadastrais no ato da análise cadastral.

DA CLÁUSULA PENAL (MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL E RESCISÃO ANTECIPADA)

CLÁUSULA VIGÉSIMA – A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato incorrerá em multa contratual no valor ajustado no Item VII acima, valendo o presente instrumento como título executivo na forma do art. 585, inc. V, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Quando a cláusula penal de que trata o Item anterior for aplicada em razão de devolução do(s) imóvel(eis) antes do término do prazo determinado da presente locação, a mesma será devida proporcionalmente ao tempo remanescente deste contrato, conforme Item V, em respeito ao art. 4º. da Lei n. 8.245/91.

DAS FORMAS DE PRORROGAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – As cláusulas seguintes disciplinam os casos de prorrogação e extinção do presente contrato.

DA RESILIÇÃO CONTRATUAL DE FORMA UNILATERAL E VOLUNTÁRIA POR PARTE DO(A)(S) LOCATÁRIO(A)(ES)

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Em caso rescisão antecipada da locação por resilição unilateral voluntária, ou seja, em caso de devolução do(s) imóvel(eis) antes do término do prazo determinado da presente locação, incidirá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) na cláusula penal de que trata a Cláusula Vigésima acima, só se isentando desta obrigação em caso de desocupação voluntária do imóvel após decurso do prazo previsto no Item VIII, também acima ajustado, contado do início da vigência deste contrato e desde que:
23.1 – O(A)(S) LOCATÀRIO(A)(S) cumpra(m) com o prazo de contrato de no mínimo 12 (doze) meses completos, conforme Item VII;
23.2 – Mediante a comprovação de aviso por escrito, ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, considerando a partir do início do 11º mês.

DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL INVOLUNTÁRIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Resolver-se-á o presente contrato no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou parcial, ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias, casos em que não incidirá a cláusula penal prevista na Cláusula Vigésima.

DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR DISPOSIÇÃO E CULPA DE QUALQUER DAS PARTES

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – Resolver-se-á o presente contrato se qualquer das partes infringir obrigação legal ou cometer infração contratual, inclusive em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos locatícios pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), e, ainda, em caso de extinção da garantia locatícia sem substituição no prazo assinalado neste instrumento, respondendo, em todos estes casos, pela cláusula penal prevista na Cláusula Vigésima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Em caso de abandono do imóvel pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), fica(m) o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) desde já autorizado(a)(s) a ocupar(em) o(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento, independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo da aplicação da cláusula penal prevista.

DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL E DA CLÁUSULA RESOLUTIVA

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Qualquer das partes deverá manifestar mediante aviso por escrito, e com antecedência de 30 (trinta) dias em relação ao término do contrato, sobre o seu interesse em não prorrogar a relação contratual além do prazo determinado da presente locação, sob pena de, não o fazendo, considerar-se tacitamente renovado por prazo indeterminado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – O(A)(s) LOCATÁRIO(A)(S) poderá(ão) denunciar(em) a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES), com antecedência mínima de 30 (trinta dias), sob pena de, não fazendo, responder(em) pelo pagamento da quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição (art. 6º da Lei Federal 8.245/91).

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA – Se o imóvel for alienado durante a locação o adquirente poderá denunciar o contrato com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Antes do fim do prazo do aviso prévio de 30 dias, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a desocupar(em) o(s) imóvel(eis), agendar a vistoria final com o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) com 05 (cinco) dias de antecedência e providenciar os reparos necessários constados na vistoria, para posteriormente, após a aprovação da vistoria final, entregar(em) as respectivas chaves ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES), com os devidos comprovantes de quitação das despesas com energia elétrica (CELESC); consumo de água, saneamento básico e limpeza pública (CASAN) e, se for o caso, da taxa e encargos condominiais, mediante termo de quitação fornecido pelo síndico ou administradora de condomínio.

31.1 – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) está(ão) ciente(s) de que quando o laudo de vistoria inicial constar pintura nova, o mesmo deverá ser devolvido a(o)(s) LOCADOR(A)(ES) com pintura nova, na mesma tonalidade e qualidade de tinta e da pintura, o qual recebeu no ato da locação, conforme descrito no laudo de vistoria inicial, sendo que a pintura precisa ser realizada por um profissional da área indicado pela imobiliária.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – Na eventualidade do imóvel não ser devolvido nas mesmas condições em que recebeu(ram) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e que constam do laudo de vistoria que é parte integrante deste instrumento contratual, serão devidos, pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), aluguéis e demais encargos locatícios enquanto durarem os consertos para que o(s) bem(ns) locado(s) seja(m) efetivamente aceito(s) e considerado(s) satisfeito(s) em seu estado geral pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), somadas as despesas necessárias para sua restauração ao estado original, tais como, limpeza, jardinagem, alvenaria, marcenaria, pintura, encanadores, tintas, materiais para substituição de peças danificadas, etc., tornando-se imprescindível o agendamento de uma nova vistoria e assim sucessivamente, onde cada uma cancelará e substituirá aquela imediatamente anterior, devendo o(a)(s) Locatário(a)(s), nestas hipóteses, pagar(em) à Administradora a **quantia de R$120,00 por cada uma delas, até a entrega definitiva do imóvel nas condições do laudo de vistoria inicial.**

DA REPRESENTAÇÃO CONTRATUAL

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – Durante toda a vigência da presente locação, por prazo determinado ou não, é expressamente vedado ao(a)(s) Locatário(a)(s) estabelecer(em) qualquer contato, direto ou indireto, verbal ou escrito, com o(a)(s) Locador(a)(es), para tratar(em) de assuntos relacionados ao presente contrato, devendo ser levados a efeito, se for o caso, no escritório da Administradora e por intermédio desta, na qualidade de sua procuradora e de responsável pela administração do imóvel, sob pena da aplicação de multa por infração contratual.

DO REGIME JURÍDICO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA – Os casos que eventualmente surjam em razão deste contrato e que estejam omissos ou obscuros serão regulados pela legislação aplicável, inclusive e principalmente pela Lei do Inquilinato (Lei Federal n.º. 8.245, de 18 de outubro de 1991).

DO FORO DE ELEIÇÃO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA – As partes elegem o foro da Comarca de Ibirama, no estado de Santa Catarina, que prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que o seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

OUTRAS DISPOSIÇÕES

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito e valor, na presença de 02 (duas) testemunhas que o subscrevem depois de lido e achado conforme.

Ibirama, 17 de julho de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
NATALIA HELENA SILVEIRA
Data: 17/07/2025 21:39:25-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

NATÁLIA HELENA SILVEIRA - Administradora representando o LOCADOR
CPF: 105.035.649-74

_____

MARCELO TRINDADE ESTRELA - LOCATÁRIO 01
CPF: 031.100.775-90

gov.br Documento assinado digitalmente
FELIPE FRANZ
Data: 18/07/2025 12:36:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

FELIPE FRANZ - TESTEMUNHA 01
CPF: 098.538.749-11

gov.br Documento assinado digitalmente
ADILSON FRANZ
Data: 18/07/2025 12:34:35-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

ADILSON FRANZ - TESTEMUNHA 02
CPF: 834.460.879-15