

Contrato de Locação de Imóvel
840709

Pelo presente instrumento particular de locação e na melhor forma de direito, que firmam entre si de comum acordo, de um lado como **Locador** o Senhor **DOMINGOS IMPALEA NETO**, brasileiro, casado, publicitário, portador do **CPF/MF nº 629.983.409-97** e do **RG nº 5636703 SSP/SC**, residente a Rua Joe Collaço, 188, Santa Mônica, Florianópolis, SC, 88037-010 representado neste ato, pela sua bastante procuradora, **Duda Imóveis Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 78.519.519/0001-78**, com sede a Rua São José, nº 44, bairro Centro, em Criciúma (SC), CEP 88801-520, conforme procuração arquivada nesta empresa, esta por sua procuradora, representada por seu gerente ao final assinado daqui em diante denominada simplesmente **Locador**; e de outro lado: **SANDRA ISABEL VALIDO VALDES**, cubana, solteira, atendente, portadora do **CPF/MF nº 801.294.609-23** e do **RG nº 80129460923**, residente a Rua Professora Maria L. Rodrigues, 50, Trindade, Florianópolis, SC, 88036-360, **ROLANDO VALLADARES DELGADO**, cubano, solteiro, gerente, portador do **CPF/MF nº 800.628.249-88** e do **RG nº 93051904044**, doravante chamados unicamente de **Locatários**, contratam por livre e espontânea vontade o imóvel abaixo discriminado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1 – Do Objeto

1.1. O **Locador** é proprietário de um Apartamento situado à Rua José Ventura, 170, **apto 16**, Trindade, Florianópolis, SC, 88036-640, **NETO**, a qual é dada em locação ao **Locatário** com o fim específico de Residencial.

1.2. O **Locatário**, desde já, declara ter inteira ciência das regras que regem o imóvel locado, em especial da convenção e do regimento interno do condomínio no caso de o imóvel locado estar inserido em um condomínio, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las, sob pena de rescisão contratual.

1.3. Em se tratando de imóvel localizado em condomínios, é obrigação do **Locatário** entrar em contato com o Síndico ou com a empresa que administra o condomínio para verificar quais os dias e horários permitidos para a realização da mudança e solicitar regimento interno.

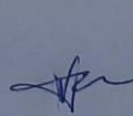
1.4. Fica expressamente proibido ao **Locatário** utilizá-lo para fins ilícitos ou desonestos, para clubes de danças, para centro de reuniões políticas ou religiosas, e para tudo o mais que é ou se torne explicitamente proibido na convenção ou regimento interno do condomínio.

1.5. Caso haja necessidade de readaptações do imóvel locado para que o este atenda às necessidades específicas do **Locatário**, as mesmas somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização por escrito do **Locador**, conforme previsto no item 3.1 e seguintes deste instrumento.

2 – Da Entrega do Imóvel

2.1. O imóvel descrito no item 1.1, será entregue nas condições descritas no **Termo de Vistoria Inicial** em anexo, o qual é parte integrante e indivisível do presente contrato.

2.2. Caso o **Locatário** e seu **Fiador** não estiverem presentes no momento da confecção do **Termo de Vistoria Inicial**, este termo lhes será entregue juntamente com este contrato para assinatura,


observado disposto no item 13.7, podendo os mesmos contestarem no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contados a partir da entrega das chaves. Para contestar a vistoria do imóvel, você pode utilizar a câmera do celular para escanear o QR Code ou acessar o endereço diretamente pelo navegador. Isso abrirá uma tela com os ambientes do imóvel, onde cada espaço terá os itens devidamente detalhados. Basta selecionar o ambiente e o item que deseja contestar, descrever o problema, tirar uma foto para registro e confirmar a solicitação. Após finalizar, insira seu e-mail e envie sua contestação.

Assim que a contestação for enviada, nossa equipe realizará a análise e enviará uma resposta para o e-mail cadastrado, informando se a solicitação foi aceita ou recusada. Além disso, aparecerá na caixa de entrada do seu e-mail uma mensagem intitulada "Processo de Contestação de Vistoria". Nessa mensagem, haverá um link para download do laudo de contestação, que incluirá fotos e informações sobre os itens aceitos ou recusados na análise. Lembrando que a contestação só aceita fotos, o sistema não permite anexar vídeos.

2.2.1. Nos casos em que no momento da confecção do **Termo de Vistoria Inicial** o imóvel ainda não estiver ligado à rede elétrica, e, sendo ele guardado por eletrodomésticos ou qualquer outro tipo de equipamento que necessite a prévia ligação do imóvel à rede elétrica para ser testado, fica o **Locatário** obrigado a informar ao Setor de Vistoria da **Administradora**, imediatamente após a ligação ser efetuada pela concessionária de serviços público responsável, para que se proceda o teste dos equipamentos.

2.2.2. O não cumprimento por parte do **Locatário** da obrigação contida na cláusula anterior, implicará na aquiescência por parte do mesmo e de seus **Fiadores**, de que o imóvel foi entregue com todos os eletrodomésticos e demais equipamentos elétricos em perfeita ordem de funcionamento, devendo assim restitui-los ao final da locação.

2.3. As impugnações serão redimidas no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contados a partir da sua apresentação, mediante a elaboração de **Laudo Complementar**, sendo obrigação do impugnante estar presente no ato ao qual será devidamente notificado para comparecer.

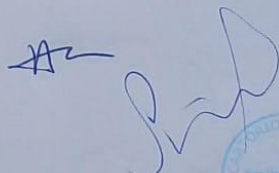
2.4. Na falta de impugnação do **Termo de Vistoria Inicial**, se presumirá terem, **Locatário e Fiador** ausente ao ato, aceito todo o seu conteúdo.

2.4.1. Acordam as partes contratantes que serão considerados vícios não aparentes, aqueles que se manifestarem dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega das chaves ao **Locatário**, após o que, todo e qualquer defeito que porventura venha a ser constatado no imóvel e que não tenha sido anteriormente verificado por ocasião da elaboração do **Termo de Vistoria Inicial** serão considerados como sendo reparos e/ou manutenção de responsabilidade do inquilino.

2.5. Deixando o **Locatário** de tomar as providências previstas na cláusula anterior, o mesmo, em caráter irrevogável e irretratável, outorga à **Administradora**, poderes para, querendo, sanar sua omissão, representando-o perante às concessionárias de serviços públicos de água e energia elétrica, podendo incluir ou excluir o nome do **Locatário** como responsável pelos pagamentos das tarifas advindas da utilização dos serviços fornecidos pelas referidas autarquias, sendo que neste caso, a **Administradora** fica também autorizada a lançar à débito do Locatário os gastos que tenha tido para efetuar as diligências necessárias.

3 – Das Benfeitorias

3.1. O **Locatário** não poderá fazer no imóvel locado acessões, modificações ou benfeitorias de qualquer natureza, salvo mediante autorização expressa do **Locador**, manifestada por escrito, sendo que as que forem realizadas, autorizadas ou não, ficarão incorporadas ao mesmo, não tendo o **Locatário** direito à retenção do imóvel ou qualquer indenização por parte do **Locador**,




inclusive em se tratando de benfeitorias necessárias, se autorizadas.

3.2. O **Locador**, desde já autoriza ao **Locatário**, como exceção às condições previstas no item 3.1., na hipótese de rescisão, remover as benfeitorias móveis e quaisquer outros bens de sua propriedade que se encontrem no imóvel, observando que a remoção não poderá afetar a estrutura do imóvel, sob pena de a benfeitoria ficar incorporada ao mesmo, o qual deverá ser entregue no estado físico em que foi recebido e que consta no **Termo de Vistoria Inicial**.

3.3. Qualquer reparo ou alteração das acessões e benfeitorias já existentes no imóvel objeto do presente contrato, igualmente necessitarão da autorização por escrito do **Locador**.

3.4. Caso as alterações realizadas pelo **Locatário** no imóvel interfiram na validade do "habite-se" previamente existente, o mesmo fica obrigado a realizar a sua regularização junto ao Condomínio e aos Órgãos competentes.

3.5. Igual responsabilidade terá o **Locatário** ao final do pacto locatício, caso seja necessário desfazer as alterações.

3.6. Fica expressamente proibido ao **Locatário** a realização de furos em paredes revestidas por azulejos ou semelhantes.

4 – Do Prazo e do Valor do Aluguel e Encargos Locatícios

4.1. A presente locação terá prazo **30 meses**, iniciando em **16/07/2025** e com término previsto para **15/01/2028**. Findo o prazo ajustado, se o **Locatário** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do **Locador**, ficará a locação prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais ora pactuadas.

4.2. O aluguel inicial é de **R\$1.850,00 (UM MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA REAIS)** mensais, arcando, ainda, o **Locatário**, com os custos de todos os demais encargos locatícios que incidirem sobre o imóvel, vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 5 (cinco) do mês seguinte, sendo que o referido aluguel será sempre expresso na moeda corrente em vigor ou padrão monetário que o substituir e pago integralmente, não sendo admitidos abatimentos, reduções ou compensações de qualquer natureza.

a. Das despesas de condomínio, será cobrado o valor fixo de **R\$ 470,00 (quatrocentos e setenta reais)**, cujo valor correspondente será acrescido no boleto de aluguel para pagamento. Este valor será repassado juntamente com o aluguel ao proprietário e será reajustado anualmente conforme o IGPM. Fica estabelecido que este valor corresponde a **2 moradores**, se houver a necessidade de incluir mais moradores, o proprietário deverá autorizar por escrito e será acrescido no condomínio o valor de **R\$100,00 (cem reais)** por pessoa.

Parágrafo Único: Estão incluídas nas despesas de condomínio os valores de água, luz, IPTU e TCRS.

4.2.1. Os pagamentos deverão ser realizados na rede bancária através da apresentação do respectivo boleto bancário, ou, excepcionalmente em casos de greves na rede bancária o pagamento poderá ser efetuado na sede da **Administradora**, em seu caixa, ou onde e a quem ela indicar, sendo que os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo **serão corrigidos monetariamente desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento e acrescidos de multa de 10% (dez por cento), de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e após 30 dias de atraso será cobrado honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte**



por cento) e custas judiciais, passando a cobrança dos aluguéis a ser feita por Advogado, podendo resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo e de execução, independentemente de qualquer aviso.

4.2.2. O valor do aluguel acima convencionado será majorado de acordo com as normas legais em vigor, sendo o reajustamento exigível anualmente, com base no coeficiente de atualização acumulado do IGP-M da FGV (índice geral de preços do Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas) somente quando positivo, ou outro índice que vier a substituí-lo, tendo sua primeira correção após 12 meses do contrato, conforme data de início constado na cláusula 4.1.

4.2.3. As partes convencionam com a anuência dos **Fiadores** que em havendo alteração no plano econômico do Governo, a periodicidade de reajuste dos locativos sempre será a mínima permitida por Lei, sem que haja necessidade de qualquer autorização.

4.2.4. O **Locatário**, com a anuência dos **Fiadores**, desde já concorda que os boletos correspondentes ao aluguel sejam enviados mensalmente por email, sendo que na hipótese de não o receber até o dia 30 (trinta) de cada mês, o **Locatário** deverá imprimir a segunda via, a qual estará disponível no site da **Administradora**, na **área do cliente** somente com seu CPF.

4.2.5. É obrigação do **Locatário** informar a **Administradora** caso ocorra algum problema com o recebimento dos boletos enviados ao seu e-mail para que seja regularizada a situação, sendo que tal situação não isenta o **Locatário** de efetuar o pagamento na data do vencimento pactuado nesse instrumento.

4.3. Entende-se por **encargos locatícios** todas as despesas que incidirem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, tais como **condomínio**, **prêmio de seguro obrigatório contra fogo**, **boletos bancários**, etc., sem exclusão de nenhum outro mesmo que aqui não nominado, os quais deverão ser pagos pelo **Locatário** junto com o aluguel mensal, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo; todavia, se neste não constarem, deverá o **Locatário** pagá-los pontualmente diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, ao Sindicato ou à administradora do condomínio, conforme o caso, devendo apresentar o comprovante do pagamento sempre que solicitado.

4.3.1. Os **encargos locatícios** porventura antecipados pelo **Locador** ou pela **Administradora** poderão ser lançados no boleto de cobrança do aluguel para pagamento por parte do **Locatário**, o que desde já o mesmo concorda e autoriza expressamente.

4.3.2. Fica a critério do **Locatário**, efetuar o pagamento correspondente ao IPTU anual do imóvel locado em uma única parcela, desde que solicite ao departamento responsável da **Administradora** com 30 (trinta) dias de antecedência, observando, ainda, o cronograma de pagamento da Prefeitura Municipal da cidade em que o imóvel está cadastrado. Na falta do aviso, fica a imobiliária isenta da restituição de valores pagos em duplicidade.

4.3.3. Caso o **Locatário** não se manifeste dentro do prazo acima indicado, a **Administradora** lançará o débito de IPTU do imóvel locado de forma parcelada nos boletos de cobrança.

4.4. Correrá, igualmente por conta do **Locatário** e deverá ser pago ao **Locador**, juntamente com o aluguel do mês em que lhe for apresentado o respectivo recibo, o **Prêmio de Seguro Complementar Contra fogo**. Correspondente ao seguro que foi feito pelo **Locador**, e cujo valor poderá variar no curso da locação, não se confundindo esse com o **Prêmio de Seguro Obrigatório Contrafogo** devido ao condomínio (Lei nº 4.591/1964).

4.4.1. **Locatário** e **Fiadores** desde já autorizam o **Locador** a emitir a respectiva apólice baseada no valor de mercado do imóvel locado, sendo que no transcorrer do pacto locatício o valor do





seguro será reajustado anualmente na mesma proporção da valorização do imóvel no mercado imobiliário.

4.5. Os valores pagos a título de fundo de reserva, despesas extras, benfeitorias, etc., e que por lei não sejam de responsabilidade do **Locatário**, deverão ser enviados mensalmente até o dia 15 (quinze) por email para fundodereserva1@dudaimoveis.com.br, será efetuado o respectivo reembolso, observadas as condições a seguir elencadas.

4.5.1. O reembolso ocorrerá no mês seguinte ao da apresentação, ou, de acordo com a disponibilidade de crédito do **Locador** junto a **Administradora**.

4.5.2. A **Administradora** não efetuará o reembolso de mais de **uma parcela** no mesmo mês, dos valores referentes ao fundo de reserva, despesas extras, benfeitorias, etc. que não são de responsabilidade do **Locatário**, sendo que ocorrendo o acúmulo de várias parcelas a serem restituídas elas obedecerão ao limite ora estabelecido, e serão ressarcidas mensalmente até o limite do crédito em favor do **Locatário**.

4.5.3. No caso da apresentação dos valores pagos a título de fundo de reserva apenas no momento da rescisão do contrato de locação, caberá as partes, Locador e Locatário pactuarem a forma e prazo da devolução, mediante instrumento próprio. Fica estabelecido que conforme o (art 206, §3º CC), o locatário só poderá pleitear a restituição dos valores dos últimos 3 anos de contrato, os valores anteriores a este prazo serão considerados prescritos.

4.6. Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o **Locador** inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

5 – Da Utilização do Imóvel

5.1. O **Locatário** declara ter recebido o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como os móveis e equipamentos que o guarnecem, nas condições de conservação e habitabilidade descritas no **Termo de Vistoria Inicial**, o qual faz parte integrante deste contrato.

5.2. O **Locatário** obriga-se desde já, a manter o imóvel na mais perfeita conservação, trazendo-o em perfeitas condições de higiene e limpeza, cuidando, zelando-o, reparando-o, respondendo o **Locatário** e seus **Fiadores**, principais pagadores, por todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago que seja constatado no imóvel.

5.2.1. O **Locatário** somente poderá efetuar a substituição de móveis, peças ou equipamentos quebrados por outro da mesma marca e modelo, e na sua impossibilidade por outro de igual ou superior qualidade.

5.2.2. O **LOCATÁRIO(s)** fica expressamente proibido instalar aparelhos que possa colocar em risco a segurança do imóvel, bem como provocar incêndios, como equipamentos elétricos de potência elevada, ar-condicionado de qualquer tipo incluindo as versões de chão, cooktops, equipamento a gás, qualquer um de uso industrial, dentre outros. Exceto se autorizado pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** declara que tem conhecimento da localização dos extintores de incêndio bem como está apto para operá-los em caso de necessidade. Em caso de emergência o **LOCATÁRIO** deve imediatamente ligar para os bombeiros pelo número 193.



Parágrafo segundo: Qualquer manutenção que ocorrer com chuveiro, geladeira ou torneiras e que for solicitado no prazo de 90 dias do início da locação será de responsabilidade do proprietário e após este prazo caberá ao locatário fazer o reparo.

5.3. O **Locatário** utilizará o imóvel objeto desta locação, única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, para fins estabelecidos na cláusula 1.1, sendo vedado o uso para outros fins.

5.4. O **Locador** não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o **Locatário** venha a sofrer durante a locação, decorrentes de incêndio, tempestades, inundações ou qualquer outro fenômeno da natureza, bem como de quaisquer outras formas de prejuízos a que o **Locatário** está sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custeando os necessários seguros, observada as obrigações previstas nas cláusulas 4.2. e 4.3. deste contrato.

5.5. Fica o **Locatário** obrigado a realizar manutenção periódica nos aparelhos, em caso de imóveis equipados com sistemas de ar-condicionado e/ou de aquecimento a gás, como também descupinização se necessária.

6 – Da Cessão ou Sublocação

6.1. Fica expressamente proibido ao **Locatário**, sublocar ou ceder o imóvel locado ou parte dele, sendo tal prática motivo para rescisão imediata do presente contrato.

6.1.1. Caso o **Locatário** notifique o **Locador** da ocorrência da sublocação, fica desde já ciente de que o eventual silêncio ou inércia do **Locador** não traduzirá consentimento tácito.

6.2. Havendo concordância expressa do **Locador** para que o **Locatário** faça a cessão dos direitos objeto do presente contrato, arcará o **Locatário** com o pagamento da taxa de **30% (trinta por cento)** do valor do aluguel atual, referentes às despesas administrativas.

7 – Direito de Preferência

7.1. Caso o **Locador** deseje vender o imóvel que trata este contrato, o **Locatário** poderá exercer seu direito de preferência, nos termos da *Lei nº 8.245/1991*.

7.2. Em caso de venda, permuta ou alienação do imóvel, objeto deste contrato, fica desde já o **Locador**, ou a quem ele determinar, autorizado pelo **Locatário** a mostrar o imóvel "in loco" para os interessados, em data e horário a ser previamente agendado, no período entre 08h00min às 18h00min horas de segunda à sexta feira.

7.3. O **Locatário** declara estar ciente de que o direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação, previstos no *artigo 32 da Lei nº 8.245/1991*.

8 – Permanência da Locação no Caso da Venda do Imóvel

8.1. Caso o **Locatário** não exerça seu direito de preferência, as partes estabelecem que se o imóvel objeto do presente contrato for alienado durante a locação, o adquirente não estará condicionado a dar prosseguimento ao contrato de locação a menos que este aceite expressamente, conforme as cláusulas e condições ora estabelecidas, observando as partes contratantes as exigências legais do *artigo 8º da Lei nº 8.245/91*. No caso de aceite, não será confeccionado outro contrato de locação.

9 – Desapropriação



9.1. Em caso de desapropriação, este contrato só se extingue quando o **Locatário** efetivamente tiver que deixar do local, não cabendo indenização de parte a parte, podendo, tanto **Locador** quanto o **Locatário** pleitearem, em conjunto ou separadamente, o que lhes parecer devido frente ao Poder Expropriante.

10 – Intervenção dos Poderes Públicos

10.1. Toda e qualquer intervenção, de qualquer natureza, infração, notificação, execução judicial, ou qualquer outro ato do Poder Geral de fiscalização em sentido amplo, cujo fato gerador, em sentido amplo, for direta ou indiretamente relacionados à atividade do **Locatário**, é de total responsabilidade deste, ainda que lançada em nome do **Locador** ou de terceiros.

11 – Rescisão

11.1. Este contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito, com a imediata reintegração do **Locador** na posse do imóvel se o **Locatário** descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições, em especial as relativas aos pagamentos dos locatícios por parte do **Locatário**, sem prejuízo da cobrança das demais multas previstas neste contrato.

11.2. Ocorrendo a hipótese acima, sendo necessário o uso de medidas judiciais no intuito de reintegrar o **Locador** na posse do imóvel, fica desde já convencionado que o **Locatário** arcará com as custas processuais e com os honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento) do valor da ação.

11.3. O **Locatário** autoriza expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação e notificação), através de correspondência com aviso de recebimento, com fulcro no artigo 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

11.4. Caso o **Locatário** desocupe o imóvel, antes do prazo estabelecido na cláusula 4.1. do presente contrato, caberá uma multa compensatória, desde já estipulada em 3 (três) aluguéis vigentes na data de desocupação, que será cobrado de forma proporcional conforme previsto no Código Civil brasileiro.

11.5. Caso o locatário desocupe o imóvel, objeto do presente instrumento, após completados 12(doze) meses do início do contrato de locação, o mesmo ficará isento do pagamento da multa compensatória estipulada na cláusula 11.4, desde que comunique sua intenção para desocupar por escrito com antecedência de 30 dias.

11.6. Havendo a rescisão do presente Instrumento o **Locatário** deverá restituir o imóvel no estado em que o recebeu conforme o **Termo de Vistoria inicial**, devendo fazer os reparos e pinturas que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, as quais serão devidamente constatadas por ocasião da realização do **Termo de Vistoria Final**.

11.6.1. A Vistoria Final deve ser agendada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência e deverá ser acompanhada pelo(a) **Locatário(a)** e seus **Fiadores**, sendo que:

a) O **Locatário** poderá optar pelo pagamento do valor obtido através de orçamento apresentado pela **Administradora**, como forma de indenização.

b) Ou realizar os reparos por sua conta, com mão de obra profissional que será comprovada mediante a respectiva nota fiscal dos serviços prestados, com base no **Termo de Vistoria Final**, sendo que a realização dos reparos deverá ser executada no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias contados da realização da vistoria. O serviço de energia elétrica e de gás deverão permanecer



ligados até a efetiva rescisão contratual. Caso, a energia elétrica esteja desligada no momento da vistoria final, a mesma não será realizada e será solicitado religação, sendo todas as despesas de responsabilidade do(a) Locatário(a).

11.6.2. No caso de não comparecimento do **Locatário** e/ou do seu **Fiador** ao ato da realização do **Termo de vistoria final**, se adotará o mesmo procedimento previsto nas cláusulas 2.2., 2.3. e 2.4. deste instrumento.

11.7. Ao encerrar-se a locação, que se dará com a resolução da vistoria final, deverá o(a) **Locatário(a)** apresentar, juntamente com as chaves, a prova do corte e da quitação dos débitos, bem como a troca de titularidade junto as concessionárias de serviços públicos, tais como as que fornecem água e energia elétrica (dos últimos 03 meses), declaração do condomínio de inexistência de débito, bem como entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovante, além de providenciar a baixa do endereço do imóvel locado nas Repartições Públicas competentes caso se trate de locação comercial.

11.8. Cumpridas as exigências do item anterior, a entrega das chaves do imóvel será comprovada através de **Recibo de Entrega de Chaves do Imóvel** que será fornecida pela **Administradora**.

11.9. Caso o **Locatário** opte por realizar os reparos por conta própria, as partes com a expressa anuência dos **Fiadores** acordam que enquanto o mesmo permanecer com as chaves do imóvel para a realização dos reparos, o aluguel e demais encargos da locação continuarão vigentes, cessando apenas quando após a conferência dos serviços realizados seja o imóvel considerado de acordo com o **Termo de Vistoria Inicial**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Após o segundo agendamento de vistoria final, será cobrado uma taxa administrativa de R\$ 100,00 (cem reais) para cada visita.

11.10. No momento da entrega das chaves à **Administradora**, é obrigação do **Locatário** fornecer seu novo endereço e telefone para contato, bem como atualizar o dos **Fiadores**.

11.11. Na hipótese de o presente contrato ser prorrogado por prazo indeterminado, poderão as partes a qualquer momento denunciar o mesmo, sendo concedido ao Locatário o prazo de 30 (trinta) dias para que efetue a desocupação, conforme previsto nos artigos 6º e 46, § 2º da Lei nº 8.245/1991, sendo que a ausência de notificação por parte do **Locatário** acarretará na aplicação de uma multa de natureza compensatória equivalente ao valor de um aluguel, conforme previsto no parágrafo único do artigo 6º da Lei nº 8.245/1991.

11.12. Uma vez tendo o **Locatário** denunciado o contrato conforme estabelecido no item anterior, caso o mesmo não desocupe o imóvel dentro do prazo legal de 60 dias, a sua permanência no imóvel será considerada como desistência do intuito de rescindir o contrato, com a consequente continuidade da locação, devendo, obrigatoriamente, caso queira, efetuar nova notificação premonitória ao **Locador**.

11.13. Os **Fiadores** dão anuência aos procedimentos acima citados, responsabilizando-se solidariamente com o **Locatário** pelas obrigações de reparos e pintura do imóvel e quitação de débitos pendentes.

11.14. Se o(a) **Locatário(a)** recebeu o imóvel com pintura nova, o mesmo ficará obrigado a devolver o imóvel também com pintura nova, com cores, características e qualidade de acabamento de pintura idênticos ao início da locação seja qual for a duração da sua permanência no imóvel.



11.15. Havendo qualquer tipo de dano na pintura do imóvel ou na hipótese do(a) **Locatário(a)** ter alterado a cores originais da pintura no curso da locação, o mesmo se obrigará a efetuar a pintura do imóvel nas cores e tipos de origem, por ocasião da devolução do imóvel, independente do estado de conservação da pintura do imóvel no início da locação.

11.16. Na hipótese do(a) **Locatário(a)** manter animais no imóvel, ficará o mesmo obrigado a efetuar a troca do piso, portas, rodapés ou outros itens, caso os mesmos sejam danificados, apresentem arranhaduras, manchas ou odores, independentemente de apresentarem danos estéticos, devendo o(a) **Locatário(a)** nesses casos providenciar a troca dos itens necessários respeitando as características técnicas registradas no Relatório de Vistoria de Entrada.

11.17. Na hipótese do(a) (a) **Locatário** manter animais nas áreas externas do imóvel, o mesmo será responsabilizado a reparar a pintura dos muros, paredes e portas externas, bem como repor a vegetação, caso estes sejam de alguma forma danificados.

11.18. O(a) **Locatário(a)** deverá devolver o imóvel com as revisões periódicas em dia de todos os equipamentos que guarnecem o imóvel, tais como aquecedores de passagem, ar condicionado e outros, conforme as orientações dos seus fabricantes.

12 – Da Modalidade de Garantia

12.1. Como **Fiadores** e principais pagadores, solidariamente responsáveis com o **Locatário** por todas as obrigações resultantes deste contrato de locação, inclusive pelas despesas judiciais, honorários advocatícios, pagamento de consertos, indenização e multas. Assim assina(m) **FERNANDO LUIZ PEREIRA**, brasileiro, solteiro, aposentado, devidamente inscrito no **CPF/MF sob o nº 432.300.249-15**, portador do RG nº **1253882**, residente e domiciliado a Rua José Ventura, 157, Trindade, Florianópolis, SC, 88036-640, sendo sua responsabilidade extensiva às majorações espontâneas e acordos de novos aluguéis, estes desde que expressamente anuídos, tributos de qualquer natureza, condomínios e demais encargos mencionados neste contrato, até a data em que o imóvel for entregue à **Administradora** e este se encontrar em perfeito estado de habilitade como constatado no **Termo de Vistoria Inicial**, de forma a cumprir todas as cláusulas e condições deste instrumento.

12.2. Havendo prorrogação automática por prazo indeterminado do presente contrato a responsabilidade dos **Fiadores** igualmente se prorrogará por prazo indeterminado, a qual se estenderá até a efetiva devolução das chaves e reposição do imóvel nas mesmas condições quando do início da locação, conforme previsto no **artigo 39 da Lei nº 8.245/1991**.

12.3. A responsabilidade dos **Fiadores** subsistirá de pleno direito, caso findo o prazo contratual, deixar o **Locatário** de restituir o imóvel e entregá-lo com a inobservância das condições previstas neste contrato.

12.4. A fiança vigorará mesmo no caso de falecimento de qualquer das partes contratantes, declarando os **Fiadores** que renunciam à faculdade de pedir exoneração, da hipótese do **artigo 835 do Código Civil**, por que deseja responder até a real e efetiva entrega do imóvel, inclusive por qualquer cláusula, condição ou obrigação adicional estipulada entre as partes, que venham a agravar a situação de garantia fidejussória, estando aqui expressamente autorizado o afiançado devedor solidário, a fazer tais alterações no curso do contrato, inclusive firmando o que for necessário, tudo nos termos do **artigo 278 do Código Civil**, renunciando também os **Fiadores** aos benefícios dos **artigos 827 e 838 do Código Civil**.

12.5. Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o **Locador** mediante simples notificação escrita ao **Locatário** passar a cobrar aluguel antecipadamente na forma de que dispõe o **artigo 42 da Lei nº 8.245/91**.



12.6. Havendo, caução de bens móveis, os mesmos serão discriminados e avaliados, incluindo-se a seguinte referência: Os bens referidos nesta cláusula, e dados em caução, ficarão na posse direta do **Locador**, que se obriga a preservá-los, restituindo-os ao **Locatário** caucionante, finda ou rescindida a locação, caso esteja ele quite com todas as obrigações legais e contratuais assumidas, inclusive quanto à conservação do imóvel, sendo que havendo débito locatício, o **Locador** poderá aliená-los a terceiros, pelo valor de mercado, para realizar seu crédito, sendo o saldo, se houver, restituído ao **Locatário**.

13 – Das Disposições Gerais

13.1. As partes contratantes declaram, neste ato, que, somente após a leitura do presente contrato, aceitaram os termos, condições, cláusulas e itens nele contidos, e ainda que, antes de tal aceitação, tiveram tempo suficiente para obter as informações e os esclarecimentos que julgaram necessárias.

13.2. O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretroatividade, ressalvado o inadimplemento por parte do **Locatário**, obrigando as partes contratantes e seus herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo rescindível somente nos casos previstos contratual e legalmente.

13.3. Responderão o **Locatário** e seus **Fiadores** pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualquer prejuízo que venham a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como também por simples culpa.

13.4. Se na vigência do presente contrato, o **Locador**, por si só ou por sua **Procuradora**, admitir em benefício ao **Locatário**, alguma demora no pagamento de aluguéis mensais ou no cumprimento de qualquer outra obrigação, deste contrato, tal tolerância nunca poderá ser considerada como modificação de qualquer cláusula deste contrato, para dar ensejo à novação de que trata o artigo 360 do Código Civil Brasileiro, permanecendo em pleno vigor todas as cláusulas e condições do presente contrato, enquanto perdurar a locação.

13.5. O **Locatário** no transcurso da locação deverá respeitar as Leis Municipais que dispõe sobre ruídos nocivos à saúde e proteção do bem-estar e do sossego público, sendo que a desobediência aos limites e horários nelas estabelecidos, e pelas demais legislações Estaduais e Federais aplicáveis a espécie caracterizará infração contratual grave punível com a rescisão imediata do presente contrato de locação.

13.5.1. Para fins de constatação da ocorrência da infração prevista no caput desta cláusula, o **Locador** poderá se valer das notificações efetuadas pelo condomínio ao **Locatário** ou da notificação emanada pela autoridade pública competente.

13.6. O **Locatário** e seus **Fiadores** declaram, sob as penas da lei, que os endereços ora fornecidos são corretos e verdadeiros, responsabilizando-se, caso haja alteração, a informar o novo endereço.

13.6.1. Caso o **Locatário** e seus **Fiadores** não obedeçam ao disposto acima, o **Locador**, se for necessário, em atendimento ao disposto no § 2º, do Artigo 43, da lei nº 8.078/1990 remeterá as comunicações de inscrição no SPC, SERASA, etc., para os endereços previamente fornecidos, não cabendo aos primeiros, qualquer tipo de reparação de danos, seja material ou moral, nem mesmo lucros cessantes, pelo não recebimento de tais correspondências.

13.7. O **Locatário** e seus **Fiadores** em caráter irrevogável e irretroatível, outorgam-se mutuamente poderes para receber citação, intimação ou notificação extrajudiciais ou judiciais em ação que se refira à relação locatícia abrangida por este instrumento, podendo efetuarem a entrega das chaves,



reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando os poderes ora mutuamente outorgados somente e, processos relacionados com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo à cobrança de aluguéis, encargos locatícios, reparos, multas, custas judiciais e honorários advocatícios, bem como representarem-se mutuamente nos atos de realização dos **Termos de Vistoria Inicial e Final**, podendo assinar os mesmos bem como eventuais impugnações aos termos.

13.8. O Locatário e seus Fiadores, declaram, que concordam com a cobrança de R\$ 32,00 (trinta e dois reais) no primeiro aluguel referente ao serviço de assinatura eletrônica da plataforma digital.

13.9. O **Locatário** fica obrigado a: Respeitar as normas do condomínio descritas neste contrato e afixadas no prédio. Respeitar as regras de convívio social. Respeitar a lei do silêncio após as 22:00. Zelar pelo patrimônio do condomínio. O locatário poderá ser responsabilizado civil e criminalmente por eventuais infrações cometidas na vigência deste contrato

13.10. O **Locatário** fica proibido a realizar festas, aglomerações, churrascos e similares nas áreas comuns do prédio. Proibido colocar plantas, vasos, roupas, colchões, tênis, copos ou quaisquer utensílios e objetos nas áreas comuns do prédio. Animais de estimação, quando autorizados, somente poderão permanecer dentro do imóvel locado, não sendo permitido deixar animais soltos dentro das áreas do prédio.

Cláusula de Negócio Jurídico Processual

O Locatário concorda que, em caso de ação de despejo por falta de pagamento, que o crédito do Locador correspondente a 03(três) meses de aluguel, sejam utilizados como caução na referida ação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS:

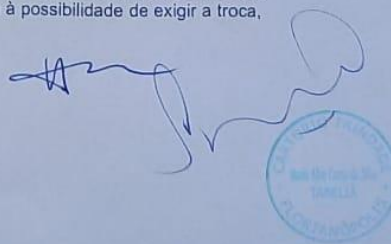
O(a) **Locatário(a)** e **Fiador(es)** declaram-se cientes e concordam que a **Administradora** em decorrência do presente Contrato poderá ter acesso, utilizar, manter e processar, eletrônica e manualmente, informações e dados prestados pelo(a) **Locatário(a)** e **Fiador(es)** ("Dados Protegidos"), para fins específicos de prestação dos Serviços e todos os atos inerentes a presente locação, objeto deste contrato e utilização da Plataforma.

Parágrafo Único. As Partes declaram-se cientes dos direitos, obrigações e penalidades aplicáveis constantes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei 13.709/2018) ("LGPD"), e obrigam-se a adotar todas as medidas razoáveis para garantir, por si, bem como seu pessoal, colaboradores, empregados e subcontratados que utilizem os Dados Protegidos na extensão autorizada na referida LGPD, conforme Política de Privacidade da Administradora disponível no site da duda imóveis, quando do seu primeiro acesso, ou no link <https://dudaimoveis.com.br/privacidade/>, que poderá, caso seja de interesse de qualquer uma das partes, ser encaminhado por email pela administradora ao solicitante, e que faz parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Fica expressamente eleito o foro da Comarca de Florianópolis (SC), com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato e sobre a qual as partes não conseguiram amigavelmente transigir.

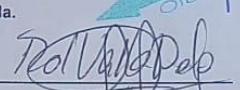
As Partes e as testemunhas envolvidas neste instrumento afirmam e declaram que esse poderá ser assinado eletronicamente, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. Consigna-se no presente instrumento que a assinatura com Certificado Digital/eletrônica tem a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca,



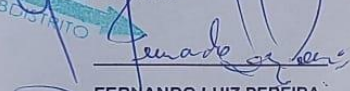
envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas do instrumento, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

Florianópolis (SC), 14 de julho de 2025


DOMINGOS IMPALEA NETO
pp. Duda Imóveis Ltda.
Locador


ROLANDO VALLADARES DELGADO
800.628.249-88
Locatário


SANDRA ISABEL VALIDO VALDES
801.294.609-23
Locatário


FERNANDO LUIZ PEREIRA
432.300.249-15
Fiador

Testemunhas: _____

ESCRIVANIA DE PAZ DO 4º SUBDISTRITO - TRINDADE - COMARCA DA CAPITAL
TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
MARIA ALICE COSTA DA SILVA - TITULAR

Reconheço por AUTENTICIDADE a assinatura de: SANDRA ISABEL VALIDO VALDES. Do que dou fé.
Trindade, 17/07/2025.

Paloma Alves de Freitas - Escrevente
Emolumentos: R\$ 8,39 + R\$ 1,49 + R\$ 0,31 = R\$ 9,07. Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HNN08936-1FKJ.

Confira os dados do ato: selo.tjsc.jus.br
Rua Lauro Linhares, 1849, 1º andar - Trindade - Florianópolis - Estado de Santa Catarina - CEP 88036-003 - Fone (48) 3234-0003

ESCRIVANIA DE PAZ DO 4º SUBDISTRITO - TRINDADE - COMARCA DA CAPITAL
TABELIONATO DE NOTAS E OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
MARIA ALICE COSTA DA SILVA - TITULAR

Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas de: ROLANDO VALLADARES DELGADO e FERNANDO LUIZ PEREIRA. Do que dou fé.
Trindade, 17/07/2025.

Edlane Lunardi - Escrevente
Emolumentos: R\$ 12,88 + R\$ 2,88 + R\$ 0,63 = R\$ 16,39. Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL - HNN08941-USAH.

Confira os dados do ato: selo.tjsc.jus.br
Rua Lauro Linhares, 1849, 1º andar - Trindade - Florianópolis - Estado de Santa Catarina - CEP 88036-003 - Fone (48) 3234-0003