



I M Ó V E I S

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: ROBERTO STEIL, brasileiro, casado, microempresário, inscrito no CPF sob o nº 552.885.379-68, portador da Carteira de Identidade RG nº 3379450-9 SSP/PR, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, representado pela empresa **Anagê Imóveis Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 80.745.532/0001-97, com sede à Rua Max Colin, nº 301, Centro, nesta Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, neste ato representada de acordo com seu Contrato Social.

LOCATÁRIA: ANA ELISA GHANEM ZANON, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF sob o nº 057.947.921-83, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.576.427 PC/DF, residente e domiciliada na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina

FIADOR: CESAR LUIZ GOUVEA GHANEM, brasileiro, separado, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 341.848.219-87, portador da Carteira de Identidade RG nº 107378 DETRAN/SC, residente e domiciliado à rua Berta Lutz, nº 235, Bairro Cachoeira do Bom Jesus, CEP 88.056-100, na cidade de Florianópolis Estado de Santa Catarina.

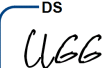
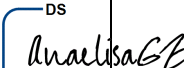
CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA LOCAÇÃO

O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO **LOCADOR**, **APARTAMENTO 702 BX 05**, DO EDIFÍCIO SOLAR MARZAI, LOCALIZADO À RUA FELIX HEINZELMANN, Nº 605, BAIRRO COSTA E SILVA, CEP 89.218-321, NA CIDADE DE JOINVILLE, ESTADO DE SANTA CATARINA.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** 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 Inicial, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no estado apontado na referida vistoria inicial, 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(A) **LOCATÁRIO(A)** 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.

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

Parágrafo Terceiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** deve transferir para si a titularidade das contas de energia e água no

RUBRICAS		
DS  Fiador	DS  Locatária	DS  Locador(a)

prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura do presente contrato, sob pena de, não o fazendo, ficar responsável por eventuais danos, morais ou materiais, causados ao **LOCADOR(A)** ou terceiros. Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** deixe de atender o disposto nesta cláusula, nomeia e institui neste ato, sua bastante procuradora ANAGÊ IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 80.745.532/0001-97, com sede à Rua Max Colin, nº 301, Centro, nesta cidade de Joinville/SC ou preposto por esta indicado, a representá-lo perante à Companhia de Energia Elétrica de Santa Catarina – CELESC e/ou Companhia de Águas de Joinville, outorgando irrevogáveis e irretiráveis poderes para, realizar qualquer pedido que esteja relacionado à locação deste contrato, especialmente para promover a transferência da titularidade, ligação nova, desligamento e outros serviços da Unidade Consumidora do objeto do presente para o seu nome, podendo para tanto, assinar quaisquer documentos destinados à realização de tal ato, transferência de possíveis débitos, presentes e futuros, pedir desligamentos, dentre outros, desde que decorram do contrato de locação firmado. Ficará a critério do **LOCADOR(A)** e da Anagê Imóveis fazer uso desta autorização, não representando a mesma em uma obrigação, haja vista que é uma responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)** promover as respectivas solicitações e alterações junto as concessionárias.

CLÁUSULA SEGUNDA: **PRAZO**

O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, iniciando em 13 de janeiro de 2023 e terminando, de pleno direito, no dia 12 de janeiro de 2026, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo acima ajustado, se o(a) **LOCATÁRIO(A)** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do(a) **LOCADOR(A)**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo qualquer uma das partes denunciar o contrato quando lhe convier, com no mínimo 30 dias de antecedência antes da entrega das chaves.

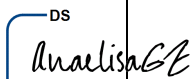
Parágrafo Segundo: Se o(a) **LOCATÁRIO(A)**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, pagará ao **LOCADOR(A)** multa rescisória equivanete a três (03) meses do aluguel vigente à época do rescisão, observado, para efeito de cálculo da multa, o prazo total da locação, isto é, aquele previsto no *caput* desta cláusula. Dita penalidade poderá ser cobrada em ação de execução e deverá ser reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

Parágrafo Terceiro: De comum acordo entre as partes, por mera liberalidade do Locador, fica entendido que, **cumprindo-se 18 (dezoito) meses deste contrato**, se o(a) **LOCATÁRIO(A)**, por motivo qualquer, desejar desocupar o imóvel ora locado, ficará isento de pagamento de multa contratual, desde que o mesmo avise por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da entrega das chaves, **a partir do décimo sétimo mês de locação**. Na ausência do aviso, o(a) **LOCADOR(A)** poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão. O presente parágrafo 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 18 meses de contrato, sendo certo que, para efeito do cálculo da multa, será observado o prazo total do contrato prevista no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA TERCEIRA: **ALUGUEL**

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de R\$1.050,00 (UM MIL E CINQUENTA REAIS).

Parágrafo Primeiro: O aluguel e encargos da locação vencem no dia **30 (trinta)** de cada mês, com **08 (oito)** dias de carência após o vencimento para pagamento sem multa e juros. O **LOCATÁRIO(A)** opta, para sua comodidade e segurança, pelo pagamento por meio de boleto bancário enviado exclusivamente para o seu e-mail cadastrado, sendo que a tarifa de emissão do boleto ficará a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO(A)**. Caso o **LOCATÁRIO(A)** deseje mudar a forma de pagamento ou não receba o boleto por qualquer motivo, o aluguel e encargos deverão ser pagos diretamente na

RUBRICAS		
<div>DS</div>  <div>Fiador</div>	<div>DS</div>  <div>Locatária</div>	<div>DS</div>  <div>Locador(a)</div>

sede da ANAGÊ IMÓVEIS, 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, bem como fica vedado o pagamento através de depósito bancário, exceto se autorizado por escrito.

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.

Parágrafo Terceiro: Em caso de mora do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária e o reembolso de eventuais despesas decorrentes do envio de correspondências (AR), relativas à cobrança. Não havendo pagamento, a cobrança será encaminhada ao Departamento Jurídico, afim de que seja promovida competente ação de despejo por falta de pagamento, desde já, fica acertado, que o(a) **LOCATÁRIO(A)** pagará sobre a referida ação os honorários advocatícios a base de 20 % (vinte por cento), custas e demais cominações legais.

Parágrafo Quarto: Os percentuais de multas e juros previstos no parágrafo anterior não serão aplicados para as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, quando for o caso, pois para tais cobranças serão aplicadas as regras estabelecidas na Convenção Condominial.

Parágrafo Quinto: Fica desde já esclarecido que o recebimento do aluguel e/ou encargos locatícios estabelecidos neste contrato, fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado, bem como no caso de ter ocorrido ajuizamento da ação de cobrança ou despejo, dito recebimento também não poderá ser interpretado como desistência ou renúncia ao pedido ali formulado.

CLÁUSULA QUARTA:

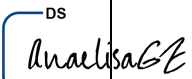
OUTROS ENCARGOS

O(A) **LOCATÁRIO(A)** pagará mensalmente, além do aluguel, todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, os quais poderão ser cobrados do(a) **LOCATÁRIO(A)** em parcelas, juntamente com o aluguel, incluindo entre estes: Seguro de Incêndio, Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Lixo, Serviços Públicos, Condomínio, Taxa de mudança, água, energia, esgoto, gás e taxa de ocupação, se for o caso. Quando tais pagamentos forem feitos pelo(a) **LOCADOR(A)**, o(a) **LOCATÁRIO(A)** ressarcirá ao mesmo, mensalmente, juntamente com aluguel na data do seu vencimento, os valores por ele pago.

Parágrafo Primeiro: Casos ditas despesas não sejam cobradas juntamente com o aluguel mensal, poderá o(a) **LOCADOR(A)**, solicitar a apresentação das quitações no momento do pagamento do aluguel, e caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** não apresente a(o) **LOCADOR(A)** 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.

Parágrafo Segundo: Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)**, juntamente com as despesas ordinárias de condomínio, efetue 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 e-mail condominio@anageimoveis.com.br**, o comprovante de pagamento, juntamente com documento do condomínio ou ata da assembléia que justifique tal despesa, para que a administradora proceda o desconto no slip bancário de cobrança do aluguel referente ao período subsequente ao envio.

Parágrafo Terceiro: Se o(a) **LOCATÁRIO(A)** deixar de enviar os comprovantes de pagamento das despesas

RUBRICAS		
<div>DS</div>  <div>Fiador</div>	<div>DS</div>  <div>Locatária</div>	<div>DS</div>  <div>Locador(a)</div>

extraordinárias nos termos do parágrafo anterior, as mesmas serão ressarcidas nos meses subseqüentes a solicitação, em tantas vezes quantas tenham sido realizados os pagamentos pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** junto ao condomínio, sem direito a inclusão de juros e correção monetária.

CLÁUSULA QUINTA:

DO SEGURO

O(A) **LOCADOR(A)** não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o(a) **LOCATÁRIO(A)** venha sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou qualquer outro tipo de acidente e para prevenir a responsabilidade, o(a) **LOCATÁRIO(A)** autoriza expressamente o(a) **LOCADOR(A)** a cobrar, mensalmente junto com o aluguel, o prêmio de seguro contra incêndio, raio, explosão, danos elétricos, curto circuito, vendaval e perda pagamento de aluguel do imóvel locado, e a renová-lo anualmente enquanto perdurar a locação, sendo certo que dito seguro não cobrirá os móveis e utensílios, produtos e mercadorias do locatário, razão pela qual o mesmo deverá contratar as suas expensas dita cobertura.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ainda que foi informado pelo(a) **LOCADOR(A)** 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 dissabores resultantes de tais efeitos climáticos, pois, se ocorrerem, não poderão ser indenizados pelo(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: O(A) **LOCATÁRIO(A)** também declara que foi orientado pelo(a) **LOCADOR(A)** a manter seus móveis e utensílios numa altura mínima de 0,60 (sessenta) centímetros do chão, pois na cidade de Joinville/SC é comum a incidência de alagamentos por excesso de chuvas e também por influência da maré.

CLÁUSULA SEXTA:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** é obrigado, sob pena de cometimento de infração contratual de NATUREZA GRAVE, a entregar a(o) **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(a) **LOCATÁRIO(A)** do disposto acima, ficará ele responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

CLÁUSULA SÉTIMA:

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(A)**.

CLÁUSULA OITAVA:

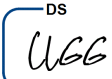
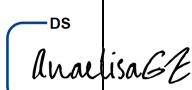
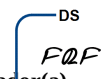
SUBLOCAÇÃO-CESSÃO-EMPRÉSTIMO

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

CLÁUSULA NONA:

BENFEITORIAS

É vedado a(o) **LOCATÁRIO(A)**, sob pena de rescisão da Locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do(a) **LOCADOR(A)**, o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do(a) **LOCATÁRIO(A)**. Em consequência, não terá o(a) **LOCATÁRIO(A)** nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar

RUBRICAS		
 Fiador	 Locatária	 Locador(a)

condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem a referida autorização prévia, por escrito, ao locador ou ser representante.

Parágrafo Primeiro: O(A) **LOCATARIO(A)**, mesmo que autorizado expressamente pelo(a) **LOCADOR(A)**, não terá direito a indenização ou retenção do imóvel por eventuais benfeitorias nele realizadas.

Parágrafo Segundo: Fica ainda facultado a(o) **LOCADOR(A)**, 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 DÉCIMA:

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: CONDOMÍNIO

O(A) **LOCATÁRIO(A)** 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 condominal.

Parágrafo Único: Além das disposições estabelecidas no presente contrato, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a respeitar, integralmente, quando for o caso, a Convenção e Regimento Interno do Condomínio, os quais passam a fazer parte integrante desde instrumento. De qualquer forma, não poderá o(a) **LOCATÁRIO(A)** infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego, silêncio, segurança, salubridade e respeito aos direitos de seus vizinhos, responsabilizando-se ainda por atos daqueles que permitir o ingresso no edifício e no imóvel objeto a presente locação, assim como é defeso estocar, guardar ou manter a qualquer título substâncias, materiais e equipamentos nocivos aos outros ocupantes do prédio. O uso indevido e (ou) diverso do imóvel e a inobservância dos bons costumes, conservação, manutenção e limpeza, em desacordo com normas de segurança, desrespeito ao regulamento ou qualquer obrigação decorrente deste contrato, serão motivos para a resolução e o consequente despejo por infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESSARCIMENTO POR DANOS

Quando da desocupação do imóvel locado, quaisquer estragos/avarias identificados no imóvel e suas instalações, e/ou as despesas a que o(a) **LOCADOR(A)** tiver de arcar para reestabelecer o imóvel ao seu estado inicial (vistoria inicial), especialmente quanto a remoção de benfeitorias/acessões realizadas pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, caracterizarão infração contratual, punível com multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigente à época da infração, podendo o(a) **LOCADOR(A)**, caso comprovado, exigir eventuais prejuízos que excedam a referida penalidade, o que fará na forma prevista no parágrafo único do artigo 416 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído a(o) **LOCADOR(A)**, em condições de ser imediatamente habitado com as quitações de energia, água e esgoto, imposto predial, taxa de lixo, condomínio e demais encargos de responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

Parágrafo Primeiro: Objetivando o cumprimento do disposto no “caput” desta cláusula, o(a) **LOCATÁRIO(A)** 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 o(a) **LOCADOR(A)** desde logo, autorizado a

RUBRICAS		
<div>DS</div> <div>UGG</div> <div>Fiador</div>	<div>DS</div> <div>Analisar</div> <div>Locatária</div>	<div>DS</div> <div>FQF</div> <div>Locador(a)</div>

fazê-lo e a cobrar os custos executivamente do(a) **LOCATÁRIO(A)** 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(A)** e seus fiadores das obrigações ora assumidas.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que se for necessária a 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(a) **LOCATÁRIO(A)** 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 QUARTA:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** 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 QUINTA:

DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer a 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 SEXTA:

RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato rescindir-se-á, de pleno direito, independentemente de notificação de qualquer natureza, se o(a) **LOCATÁRIO(A)** deixar de pagar, nos prazos aqui fixados, os aluguéis e demais encargos de locação. Caso o **LOCATÁRIO(A)** infrinja qualquer outra cláusula ou condição prevista neste contrato, lhe será concedido, por intermédio de notificação extrajudicial, o prazo de 30 (trinta) dias para adotar medidas necessárias ao reestabelecimento do cumprimento contratual.

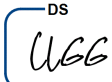
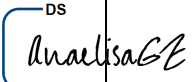
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

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(a) **LOCATÁRIO(A)** o pagamento dos honorários do advogado, no valor de 10% (Dez) sobre o total da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:

O(A) **LOCATÁRIO(A)** e os **FIADORES** expressamente autoriza o(a) **LOCADOR(A)** 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, mas não exclusivamente, as intimações referidas nos artigos 40, parágrafo único, artigo 59 e incisos, artigos 62 n°s II e III e 67 n°s 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.

RUBRICAS		
<div>DS</div>  <div>Fiador</div>	<div>DS</div>  <div>Locatária</div>	<div>DS</div>  <div>Locador(a)</div>

Parágrafo Primeiro: Fica ajustado que as comunicações/notificações que tratam a presente cláusula deverão ser encaminhadas para os e-mails abaixo informados:

- anagzanon@gmail.com
- cesar.ghanem@outlook.com

Parágrafo Segundo: Na hipótese de as partes alterarem os correios eletrônicos acima informados, deverão comunicar ao setor de contratos da imobiliária administradora da locação, sob pena de seu silêncio implicar na validade da correspondência encaminhada. A eficácia da comunicação que trata a presente cláusula fica vinculada à comprovação do envio para o correio eletrônico acima destacado

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: **MULTA CONTRATUAL**

Caso qualquer uma das partes deixe de cumprir com as obrigações contratuais que lhes cabe, a parte ofendida poderá, mediante prévia notificação possibilitando a contraparte sanar o descumprimento contratual, pleitear a rescisão contratual e o pagamento de multa penal correspondente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, cobrável executivamente, sem prejuízo de eventuais perdas e danos. A multa ora ajustada não se aplica àquelas cláusulas que possuem penalidades especificadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: **FIADORES**

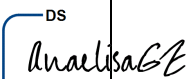
O(s) **FIADOR(ES)** do(a) **LOCATÁRIO(A)**, devidamente qualificado(s) no preâmbulo, obriga(m)-se como principal(is) pagador(es) solidariamente responsável(is) por todas as obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)**, decorrentes deste contrato e da Lei, cuja responsabilidade somente cessará no ato da efetiva desocupação do prédio e entrega das chaves a(o) **LOCADOR(A)**, 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(s) **FIADOR(ES)** desde já declara(m) que não se opõe(m) a que o(a) **LOCATÁRIO(A)** faça acordos com o(a) **LOCADOR(A)** para reajustar os aluguéis, aceitando a responsabilidade disso decorrente. Declara(m) também que assume(m) plena responsabilidade pelo ônus da sucumbência, em quaisquer processos derivados deste contrato, independentemente de intimação ou notificação.

Parágrafo Primeiro: O(s) **FIADOR(ES)** acima qualificado(s) renuncia(m) 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 renuncia(m) aos benefícios que tratam os artigos 827, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a morte ou dissolução da sociedade conjugal do afiançado, amigável ou judicial, o(s) **FIADOR(ES)** permanece(m) responsável(eis) 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(A) **LOCATÁRIO(A)** e o(os) **FIADOR(ES)** 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA: **SUBSTITUIÇÃO DOS FIADORES**

RUBRICAS		
<div>DS</div>  <div>Fiador</div>	<div>DS</div>  <div>Locatária</div>	<div>DS</div>  <div>Locador(a)</div>

No caso de morte, falência ou insolvência do(s) **FIADOR(ES)**, o(a) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a dar substituto idôneo a garantia locatícia, a juízo do **LOCADOR(A)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: **FALECIMENTO DO LOCATARIO**

Ocorrendo a morte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, 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 TERCEIRA: **PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL**

O(A) **LOCADOR (A)** concede ao **LOCATÁRIO(A)** 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 **LOCATARIO(A)** em exercer seu direito de preferência, desde que decorridos 30 (trinta) dias, libera o **LOCADOR(A)** a negociar dito imóvel com terceiros pelo preço que lhe convier.

Parágrafo Único: Se o imóvel locado for colocado à venda, o **LOCATÁRIO(A)** 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(A)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: **ASSINATURA DIGITAL**

O(A) **LOCATÁRIO(A)** e o(s) **FIADOR(ES)**, quando for caso, poderão reconhecer as assinaturas do presente contrato em cartório, ou, para sua conveniência, optar que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a ADMINISTRADORA a debitar o custo da assinatura digital no primeiro boleto de aluguel. As PARTES elegem e reconhecem como válida a autenticação via sistema DocuSign (docusign.com), entendendo válida a assinatura lançada digitalmente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: **DA OBSERVÂNCIA ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI 13.709/2018 – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)**

A administradora da locação, ANAGÊ 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 se alcançar os objetivos e finalidades acordados, a administradora da locação realize o compartilhamento dos dados pessoais recebidos do(a) **LOCATÁRIO(A)** e/ou **FIADOR(A)** com terceiros (seguradoras, corretores, fornecedores, instituições bancárias, administradoras de condomínio, síndicos, etc.), com o que desde já concorda e declara-se ciente o(a) **LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(A)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: **FORO**

Para todas as questões resultantes deste instrumento, fica eleito o Foro da cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, independentemente dos domicílios dos contratantes.

RUBRICAS		
Fiador	Locatária	Locador(a)

E por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com as cláusula e condições do presente contrato de locação, as partes assinam abaixo.

Joinville, 10 de janeiro de 2023.

LOCADOR: _____
DocuSigned by:
Fernanda Reinert Forlize
B67A0F6B91C1463
ROBERTO STEIL
p.p. Anagê Imóveis Ltda.

LOCATÁRIA: _____
DocuSigned by:
Ana Elisa Ghanem Zanon
3B823E8F1EB74DE
ANA ELISA GHANEM ZANON

FIADOR: _____
DocuSigned by:
CESAR LUIZ GOUVEA GHANEM
EC615DB7E6A74CF...
CESAR LUIZ GOUVEA GHANEM

RUBRICAS		
Fiador	Locatária	Locador(a)