



CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(A): JOÃO DIAS NUNES, brasileiro, casado, farmacêutico, inscrito no CPF sob o número 248.334.289-20 e Cédula de identidade número 1002744, residente na Cidade de Joinville/SC.

PROCURADOR(A) – ZILI IMOVEIS LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.939.576/0001-20, localizada sito a Rua Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Bairro Aventureiro nesta cidade de Joinville/SC, aqui representada pelo seu sócio gerente Zili Fraga, brasileiro, casado, corretor de imóveis (CRECI 5019), inscrito no CPF nº 444.564.689-04, sendo sua procuradora a senhora Edna Teresinha Kemper Fraga, brasileira, casada, gerente administrativa, inscrita no CPF sob o número 751.237.469-00 e da Cédula de Identidade número 2.847.195-4, residente e domiciliado nessa cidade de Joinville/SC.

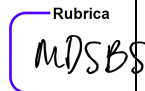
LOCATÁRIO(A): MARILDA DE SANTANA BARBOSA SALES, brasileira, viúva, cabelereira, inscrita no CPF sob o número 483.704.952-49 e Cédula de identidade número 255190, residente na Rua David Thomas Pereira, 187 – Bairro Aventureiro, na Cidade de Joinville/SC.

DA GARANTIA LOCATÍCIA – SEGURO POTTENCIAL ALUGUEL

O Pottencial Aluguel contratado pelo (a) Locatário (a) junto à Pottencial **Seguradora S.A.**, onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

São de conhecimento do **LOCADOR (A) e LOCATÁRIO (A)** as Condições Gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme **NORMAS VIGENTES**, serão pagos pelo **LOCATÁRIO (A)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo **LOCATÁRIO (A)** após regularmente instalados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa,

RUBRICAS						
Rubrica 	DS 			Rubrica 		DS 
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202

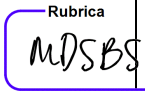


SPC etc.), quer pelo **LOCADOR**, quer pela **Seguradora**. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Cobertura de Multa Rescisória– O LOCATÁRIO (A) reconhece que a entrega antecipada do imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. O **LOCATÁRIO** declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao **LOCADOR** a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Cobertura de Danos ao Imóvel – O LOCATÁRIO (A) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Laudo (Relatório) de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. **O LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo Locador e Locatário para indenização.

Pintura Interna Nova – Declara o LOCATÁRIO (A), para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. **O LOCATÁRIO** declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

RUBRICAS					
Rubrica 	DS 			Rubrica 	DS 
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário
					Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611- Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



Pintura Externa – A cobertura é exclusiva para imóveis residenciais e não residências (casas para fins comerciais), na qual o locatário ocupa a área global do imóvel alugado. Declara o **LOCATÁRIO (A)**, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Externa NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. **O LOCATÁRIO (A)** declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Pottencial no prazo máximo de 15(quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

Locatário Solidário – Havendo mais de um Locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, ao firmarem esta locação, os locatários declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

OBJETO DA LOCAÇÃO: Um apartamento medindo 62m², situado na Rua David Thomas Pereira, 187 – Apartamento 302 – Bairro Aventureiro, na Cidade de Joinville/SC.

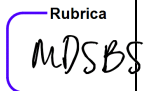
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Edificado com; 02(dois) quartos, sala, sacada com churrasqueira, cozinha com armários planejados, banheiro social, lavanderia e garagem para 01(um) carro de passeio.

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Residencial.

Pelo presente Instrumento Particular, os contratantes acima qualificados, têm entre si certa e ajustada, a locação objeto do presente contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições:

DO PRAZO

O prazo de locação é de **30 (Trinta) meses** com início em **16 de Agosto de 2025**, e término em **15 de Fevereiro de 2028**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalva a hipótese de prorrogação da locação, o que será automático, se houver silencio de ambas as partes, locador(a), locatário(a) e fiador(a), respeitando-se os reajustes anuais

RUBRICAS					
					
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611- Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



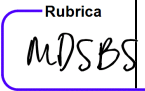
estipulados neste contrato. Fica acordado que, ao final do prazo contratual, o valor do aluguel será revisto e ajustado de forma a refletir o valor de mercado do imóvel, conforme critérios técnicos e comerciais vigentes à época, podendo haver reajuste para mais, mediante negociação entre as partes. Fica acordado que, ao final do prazo contratual, o valor do aluguel será revisto e ajustado de forma a refletir o valor de mercado do imóvel, conforme critérios técnicos e comerciais vigentes à época, podendo haver reajuste para mais, mediante negociação entre as partes. De comum acordo entre as partes, fica entendido que, após 12(doze) meses de vigência 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 ele se expresse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da entrega das chaves. O processo de entrega do imóvel ainda inclui o pagamento do aluguel dos 30 dias subsequentes ao aviso de saída.

Parágrafo Primeiro – Em caso de desistência ou abandono anterior aos 12 (doze) meses, ou ainda por qualquer infração cometida, o LOCATÁRIO pagará multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel e encargos atualizados, respeitando-se a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil vigente.

ATENÇÃO: se o LOCATÁRIO está a 11 meses completos no imóvel, e ao fazer o aviso e sair em 30 dias (cumprindo assim 12 meses) a Imobiliária cobrará multa por quebra de contrato. O locatário precisa fazer o aviso de entrega em 30 dias **APÓS** já estar no imóvel por 12 meses para não pagar nenhuma multa. (Ficando no imóvel, na prática, por 13 meses).

DO ALUGUEL

O aluguel mensal pela locação do imóvel descrito é de **R\$ 1.800,00 (Um mil, oitocentos reais)**, a ser pago pontualmente pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** através de boleto, em qualquer agência bancária até o seu vencimento, ou da forma que a intermediadora indicar. Ao valor do aluguel, será incluída a despesa da emissão do boleto, atualmente no importe de R\$5,00 (Cinco Reais) por documento. Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto por e-mail ou via correio até na data do vencimento não fica isento do pagamento e dos efeitos do atraso, obriga-se o mesmo a comparecer na Imobiliária diretamente na sede da intermediadora **ZILI IMÓVEIS LTDA**, Creci 2742-J, situado à Rua Vice Prefeito Ivan Rodrigues, nº 7611, Aventureiro para recebê-lo, 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. Devendo fazê-lo até o dia **16** de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas. Nossa Imobiliária não cobra aluguel

RUBRICAS						
						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



antecipado, pois o seu contrato possui garantia de locação. Conforme orientação do artigo 42 da Lei do Inquilinato (**Lei nº 8245**), essa prática de cobrança antecipada é ilegal.

Portanto você (mora para depois pagar), o último aluguel será quitado após a entrega das chaves. Ou seja, depois da devolução, você ainda terá um valor referente ao período de dias vividos no imóvel no último mês. Caso saia antes do mês acabar, esse valor será calculado proporcionalmente ou de acordo com o estabelecido em contrato.

Obs.: Não aceitamos pagamento de aluguel via depósito bancário ou PIX. O mesmo deverá ser pago via boleto ou em carteira.

DO REAJUSTE

O aluguel, livremente pactuado, será reajustado anualmente, aplicando-se o percentual de variação do **IGP-M/FGV** (Índice Geral de Preços do Mercado), ou **IPCA** ocorrida no período, operando-se o reajuste não só durante o prazo contratual, mas também após seu término, se por qualquer razão for mantida a locação, até a efetiva devolução do imóvel a(o) **LOCADOR(A)**.

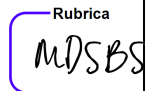
Obs.: O reajuste anual só será realizado pelo IPCA caso o IGPM esteja com o seu percentual acumulado negativo.

Em caso de extinção do **IGP-M / FGV e IPCA**, o aluguel será reajustado aplicando-se a variação do INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), e em caso de deflação (variação negativa) o valor do aluguel permanecerá o mesmo.

DOS ENCARGOS

O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, ainda, pelo pagamento de todas as taxas que recaem ou venham a recair sobre o imóvel, tais como: água, luz, esgoto, taxa de lixo, limpeza caixa de gordura, limpeza de fossa, taxa de mudança, condomínio, seguro contra incêndio e outros serviços públicos incidentes sobre o imóvel que venham a ser criados, e sempre que solicitado, obriga-se a exibir a comprovação destes pagamentos, ciente de que não o fazendo ter-se-á como justa a recusa da administradora no recebimento do aluguel, ficando o LOCATÁRIO sujeito ao pagamento da multa por atraso e a responder competente ação de despejo e inscrição de seu nome no SPC (SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO).

Parágrafo Primeiro – O não pagamento nas épocas devidas ou a retenção de qualquer guia ou conta referida nesta cláusula, sujeitará o(a) **LOCATÁRIO(A)**, a qualquer tempo, ao pagamento de multas, juros e correção monetária que

RUBRICAS						
Rubrica 	DS 			Rubrica 		DS 
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



incidirem sobre os encargos, cobrados pelo Estado, pelo Condomínio, se houver, ou por outro qualquer órgão competente encarregado da cobrança.

Parágrafo Segundo – Deverá o locatário(a) solicitar a ligação de luz junto a CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A, ou fazer transferência de titularidade da mesma para o seu nome caso já esteja ligada a partir desta data, devendo tais contas constar seu nome como titular junto a CELESC, no final da locação o(a) mesmo(a) deverá solicitar o desligamento da energia mediante orientação da Administradora.

Parágrafo Terceiro – É vedado ao LOCATÁRIO autorizar ou solicitar qualquer tipo de débito em seu nome ou de terceiros nas contas de água ou luz do referido imóvel, sendo que, se assim proceder caracterizará infração contratual, passível de rescisão contratual por justa causa, pagamento da multa e demais encargos previstos neste contrato.

Parágrafo Quatro – É recomendado ao LOCATÁRIO(A) a troca do miolo (segredo) das fechaduras externas do imóvel em questão, ficando por sua responsabilidade, conta e ônus.

Parágrafo Quinto – Em se tratando de locação de apartamento, ou sala comercial pertencente a condomínio, o boleto para pagamento de aluguel só será emitido mediante a comprovação de pagamento da taxa de condomínio do mês anterior. Esta comprovação poderá ser feita através de documento digitalizado, via fax ou diretamente no escritório da administradora.

Parágrafo Sexto – Em havendo a cobrança de fundo de reserva ou taxa de investimento no condomínio, o LOCATÁRIO, comprovado o pagamento, deverá apresentar à administradora o respectivo comprovante em 48 horas para que ela possa programar a devolução do valor.

Parágrafo Sétimo – Todas as correspondências, notificações e citações serão enviadas via e-mail, WhatsApp ou ao último endereço fornecido pelo LOCATÁRIO, presumindo-se válido o envio, mesmo que não recebido, se este não informou a administradora de eventual mudança de endereço, telefone ou e-mail.

Parágrafo Oitavo – A obrigação de atualizar sempre que necessário os dados destacados no parágrafo anterior, é do LOCATÁRIO(A). Em não sendo cumprido tal orientação, poderá o LOCADOR por seu Administrador rescindir o contrato por culpa única e exclusiva do LOCATÁRIO(A) recaindo sobre este, multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, respeitando-se a

RUBRICAS						
<div>Rubrica</div> <div>LAH</div> <div>Testemunha</div>	<div>DS</div> <div>JCT</div> <div>Testemunha</div>	<div>Fiador</div>	<div>Fiador (Cônjuge)</div>	<div>Rubrica</div> <div>MDSBS</div> <div>Locatário</div>	<div>Locatário</div>	<div>DS</div> <div>ZF</div> <div>Locador</div>

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611- Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil vigente, acrescidos de juros e correção monetária.

DAS OBRIGAÇÕES

É expressamente proibido sublocar ou emprestar este imóvel, no todo ou em parte, ou ainda ceder ou transferir este contrato, sem o consentimento expresso e escrito do LOCADOR. Em caso de falecimento do LOCATÁRIO o contrato transfere-se ao cônjuge ou espólio que à época do óbito esteja coabitando no imóvel.

Parágrafo primeiro – Quando da rescisão do contrato, e desocupação efetiva do imóvel, o LOCATÁRIO deve agendar com a administradora, a vistoria final, a qual deverá ter o seu acompanhamento.

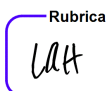
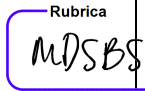
Parágrafo segundo – Em se tratando de apartamento, integra o presente contrato o **REGULAMENTO INTERNO DO EDÍFICIO**, que deverá ser completamente observado pelo LOCATÁRIO, caracterizando infração contratual, passível de rescisão, o seu descumprimento.

Parágrafo Terceiro – Fica expressamente proibido, qualquer tipo de jogo nas dependências sociais do edifício ou residência, ou mesmo nas garagens, e a lavagem de carros ou outros objetos, incorrendo, se infringir esta cláusula, numa multa de ½ (meio) aluguel em vigor (apartamento).

Parágrafo quarto – Obriga-se o LOCATÁRIO, sob as mesmas penas, e independente do que prevê o regulamento, a respeitar e se fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio, observar os direitos de vizinhança, evitar a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, respondendo pelas multas eventualmente aplicadas por qualquer infração.

Parágrafo quinto – Fica ajustado entre as partes contratantes que o LOCATÁRIO se compromete a informar por escrito a administradora qualquer ocorrência de vazamentos, infiltração, etc., que possa danificar a propriedade locada ou vizinhas, sob pena de ficar caracterizada infração contratual, e ainda, responder diretamente pelos prejuízos acarretados nos imóveis e perante terceiros, civil e criminalmente.

Parágrafo sexto – **O(A) LOCATÁRIO(A)** obriga-se a pagar todas e quaisquer multas aplicadas pelas autoridades competentes por infração de leis, portarias, regulamentos, posturas estaduais, municipais ou de saúde pública que venha a praticar por si, seus familiares, visitas ou empregados, bem como a dar

RUBRICAS					
					
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



conhecimento ao **LOCADOR(A)** ou seu procurador das intimações, avisos ou notificações que receber, o que fará dentro de prazo que permita seu cumprimento ou defesa, mediante a entrega do documento que tiver recebido, sob pena de cometimento de infração contratual de natureza grave, ficando responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

DO DESTINO

O imóvel locado destina-se exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** mudar a sua destinação, sem o consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(A)** ou sua procuradora, sendo a não observância desta cláusula motivo de rescisão contratual, com o consequente despejo.

DA TOLERÂNCIA

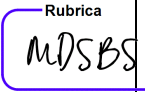
Se na vigência da locação, o(a) **LOCADOR(A)** admitir qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, ou seja, recebimento de aluguéis, descontos, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo à novação constante do Código Civil, permanecendo, já todo tempo, em vigor todas as cláusulas do presente contrato.

DA MORA

O atraso no pagamento dos aluguéis e encargos facultará ao LOCADOR(A) a cobrança de juros de mora de 1% ao mês e mais 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor em atraso a título de multa moratória. Se remetido à cobrança, o LOCATÁRIO pagará ainda os honorários advocatícios, de 30% (se extra/judicial/arbitral) sobre o valor do débito, mais custas processuais.

DA MULTA PENAL

A falta de pagamento no prazo fixado no contrato, assim como do aluguel e demais encargos, ou o descumprimento pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** de quaisquer obrigações por ele assumidas neste Contrato, importarão em qualquer caso, na rescisão da presente locação de pleno direito, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando desde logo, sujeito a imediato despejo, e ainda à multa moratória de importância igual a três meses de aluguel, de acordo com o vigente à época, cobrável como dívida líquida e certa, por ação executiva, correndo por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)** todas as despesas e

RUBRICAS						
						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



honorários advocatícios, desde já fixados em 30% (trinta por cento) sobre o valor do débito.

Parágrafo Primeiro – O ATRASO DO ALUGUEL E/OU DEMAIS ENCARGOS POR MAIS DE 05 (CINCO) DIAS, DARÁ ENSEJO AO LOCADOR(A) OU SUA PROCURADORA, DE INSCREVER O(A) LOCATÁRIO(A) E FIADOR(A) NO SPC (SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO).

Parágrafo Segundo – O FIADOR somente será inscrito no SPC (SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO) ou demandando Extra ou Judicialmente, após notificação válida por aviso de recebimento, sobre a inadimplência do LOCATÁRIO(A), e em não tomando nenhuma providência após 05 (cinco) dias do recebimento da presente notificação.

DA CONSERVAÇÃO

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a mais perfeita conservação e asseio do imóvel ora locado e dos aparelhos que o guarnecem, trazendo-o sempre em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, com as instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer defeito, estrago, ou má conservação, a fim de restituí-lo quando finda ou rescindida a presente locação, tal como, ora o recebe, ou seja, pintado, limpo, conservado, juntamente com todas as instalações de água, luz, bem como, luminárias, fechaduras, vidros, em perfeito estado de funcionamento, e tudo o mais que se encontrar no imóvel locado. O Termo de Vistoria inicial, assinado pelo(a) **LOCADOR(A), LOCATÁRIO(A) e FIADOR(A)**, passa a fazer parte integrante deste contrato, observando-se as condições reais do imóvel, o laudo é feito detalhadamente por escrito e através de fotos. Enviamos o link das fotos ao cliente via WhatsApp.

Parágrafo primeiro – O(A) LOCATÁRIO(A) declara que foi informado pelo(a) LOCADOR(A) que a Cidade de Joinville/SC sofre os efeitos decorrentes de alta umidade, bem como, possui alta incidência de chuvas, enchentes, 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 arejado, evitando dissabores resultantes de tais efeitos climáticos, pois, se ocorrem, não serão indenizados pelo(a) LOCADOR(A).

Parágrafo segundo – O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais prejuízos que o LOCATÁRIO sofra em decorrência de incêndio, tempestade, inundação, assalto, raio ou qualquer outro tipo de caso fortuito ou força maior, ciente o LOCATÁRIO de

RUBRICAS						
Rubrica LAH	DS JCT			Rubrica MDSBS		DS ZF
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



que não pode depositar materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou qualquer outro que ponha em risco a segurança e integridade do imóvel.

DAS BENFEITORIAS

Todas e quaisquer benfeitorias só poderão ser executadas com autorização expressa por escrito do(a) **LOCADOR(A)** e, uma vez realizadas, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, incorporar-se-ão ao imóvel, não tendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** o direito de retenção pelas mesmas, obrigando-se, entretanto, a removê-las, quando finda a locação.

DA INSPEÇÃO

O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a permitir o(a) **LOCADOR(A)**, por si, seus prepostos ou procuradores, a ingressar no imóvel objeto da locação, em dia e hora previamente acordados, para verificar o cumprimento deste contrato.

DA ALIENAÇÃO

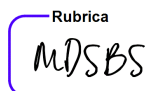
Caso o imóvel locado seja colocado à venda, o LOCADOR se obriga a comunicar o LOCATÁRIO com 30 dias de antecedência para que possa se manifestar sobre seu interesse em adquiri-lo, e este declare concordar com a visita de terceiros interessados na aquisição, a partir do recebimento da comunicação, mediante prévia combinação de dia e horário.

Parágrafo primeiro – Em havendo interesse do LOCATÁRIO na aquisição do imóvel, deverá tratar o assunto através da administradora, não sendo permitida nenhuma tratativa direta com o LOCADOR.

DAS INFRAÇÕES FISCAIS

O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a pagar todas e quaisquer multas aplicadas pelas autoridades competentes por infração de leis, portarias, regulamentos, posturas estaduais, municipais ou de saúde pública que venha a praticar por si, seus familiares, visitas ou empregados, bem como a dar conhecimento ao **LOCADOR(A) ou seu procurador** das intimações, avisos ou notificações que receber, o que fará dentro de prazo que permita seu cumprimento ou defesa, mediante a entrega do documento que tiver recebido, sob pena de cometimento de infração contratual de natureza grave, ficando responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

DA RESCISÃO

RUBRICAS						
						
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



Se no curso da locação, sobrevier uma das prerrogativas abaixo mencionadas, fica rescindida, de pleno direito, a relação locatícia, sem que tais fatos impliquem em qualquer direito de indenização ao **LOCATÁRIO(A)**, ou retenção do imóvel a saber:

- a) Desapropriação total ou parcial do imóvel;
- b) Incêndio ou acidente que importe em obras no imóvel;
- c) Falência ou insolvência do(a) **LOCATÁRIO(A)**.

DA GARANTIA:

FIADORES(AS) e LOCATÁRIO(A) obrigam-se solidariamente, como principais e autônomos pagadores, responsabilizando-se por todas as obrigações aqui assumidas (mesmo que conste nas cláusulas só a expressão "locatário") até o ato da efetiva desocupação do imóvel, liquidação integral de todo e qualquer débito e entrega das chaves à LOCADORA, nas mesmas condições que o receberam, permanecendo vigentes todas as cláusulas em caso de prorrogação do contrato ou alteração legal, extra ou judicial dos aluguéis e encargos.

Parágrafo Primeiro – A obrigação assumida pelo(a) **FIADOR(A)**, nesta cláusula abrange todos os reajustamentos contratuais do aluguel, encargos contratuais, taxas, acordos extrajudiciais ou judiciais, independente da participação expressa deles em quaisquer dos atos relativos a esses fatos.

Parágrafo Segundo – Caso, todavia, em qualquer época, ocorrerem quaisquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, fica em caráter irrevogável e irretratável, assegurado a intermediadora do(a) **LOCADOR(A), ZILI IMÓVEIS LTDA, Creci 2742-J**, o mesmo direito de contratar seguro de fiança locatícia, previsto no artigo 37, inciso III da Lei nº 8.245/91, abrangendo a totalidade das obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)**, conforme disposto no artigo 41 da mencionada Lei nº 8.245/91, cujo prêmio de seguro correrá por conta do(a) **LOCATÁRIO(A)**, na forma do disposto no inciso XI do artigo 23 da aludida Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Terceiro – O(A) **FIADOR(A)** declara expressamente que se responsabiliza por quaisquer ônus processuais que venham a ser imputados ao **LOCATÁRIO(A)** em demandas judiciais com o(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Quarto – FIADOR e LOCATÁRIO, por este instrumento outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para receber citações, notificações ou intimações, requerer a purgação da mora, receber, dar quitação, transigir, desistir, constituir advogado, para que, em caso de procedimento extra ou judicial

RUBRICAS					
<div>Rubrica</div> <div>LAH</div> <div>Testemunha</div>	<div>DS</div> <div>JCT</div> <div>Testemunha</div>	<div>Fiador</div>	<div>Fiador (Cônjuge)</div>	<div>Rubrica</div> <div>MDSBS</div> <div>Locatário</div>	<div>DS</div> <div>ZF</div> <div>Locador</div>

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



contra qualquer um deles a falta de um não prejudicará o outro, podendo se formalizar completamente o ato citatório/intimatório.

DA ENTREGA

Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o(a) **LOCADOR(A)**, mandará proceder à vistoria final, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue ao **LOCATÁRIO(A)**, ficando este e seu(ua) **FIADOR(A)** obrigados pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados.

Parágrafo Primeiro – Constatadas irregularidades a serem sanadas o LOCATÁRIO será comunicado para providenciá-las no prazo mínimo possível, ou se preferir, poderá delegar à administradora a execução dos serviços, mediante prévia aprovação de orçamento. Se assim não proceder, ficará o LOCADOR, a seu critério, autorizado a executá-las, cobrando-as posteriormente do LOCATÁRIO, e até a solução final dos problemas, correrão os aluguéis e todos os demais encargos por conta do LOCATÁRIO.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Lei 8.245/91- art. 4º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento de contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

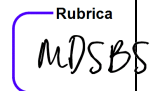
O locador não pode reaver o imóvel enquanto não vencer o prazo, com exceção das hipóteses previstas nos incisos II, III e IV do art. 9º desta lei.

II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV- Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Parágrafo único – O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, esse notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

RUBRICAS						
Rubrica 	DS 			Rubrica 		DS 
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



O **LOCATÁRIO(A)** que deixar móveis usados no imóvel na desocupação terá que pagar uma multa de meio aluguel, por toda via a imobiliária contratará um profissional para a retirada destes entulhos.

DAS CITAÇÕES

O Contrato ora celebrado, no que couber, regula-se pela Lei 8.245/91, e, quando de procedimento arbitral ou judicial, poder-se-á fazer a citação, intimação ou notificação do LOCATÁRIO e FIADOR) mediante correspondência com aviso de recebimento, via correio ou mensageiro (que poderá ser recebida por qualquer pessoa que se encontrar no endereço do imóvel locado, ou outro informado pelo LOCATÁRIO e FIADOR), fax, ou ainda, em sendo necessário, pelas demais formas previstas pelo Código de Processo Civil – CPC.

DECLARO TER LIDO ATENTAMENTE TODOS OS TERMOS DO PRESENTE CONTRATO, BEM COMO TER SIDO ESCLARECIDO SOBRE VALOR, FORMA DE PAGAMENTO, MULTA E ENCARGOS NO CASO DE INADIMPLENTO:

Ass.: MARILDA DE SANTANA BARBOSA SALES

Assinado por:

Marilda de Santana Barbosa Sales

7C398B3F36C14E4...

DO FORO

As partes contratantes e os fiadores se obrigam por si, herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste contrato e elegem o foro da Comarca desta cidade para dirimir eventuais ações que se originarem do presente contrato, com renúncia a qualquer outro que, porventura, venha a existir.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produzam um só efeito de direito, na presença de duas testemunhas que também o assinam.

Joinville, 05 de Agosto de 2025.

DocuSigned by:

Zili Fraga

2D917863A4034E9...

Locador(a)
JOÃO DIAS NUNES
CPF: 248.334.289-20
P/P ZILI FRAGA

RUBRICAS

<small>Rubrica</small> <i>LAH</i>	<small>DS</small> <i>JC</i>			<small>Rubrica</small> <i>MDSBS</i>		<small>DS</small> <i>ZF</i>
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202



Essa página é parte do contrato firmado com Marilda de Santana Barbosa Sales, contrato esse com o prazo de locação de 30 (Trinta) meses com início em 16 de Agosto de 2025 e término em 15 de Fevereiro de 2028.

Assinado por:

7C398B3F36C14E4...

Locatário(a)

MARILDA DE SANTANA BARBOSA SALES

CPF: 483.704.952-49

Assinado por:

1D4C9ED7D47A491...

Testemunha

LETICIA ASSUNÇÃO HECK

CPF: 055.323.359-90

DocuSigned by:

083A42A489EC4BA...

Testemunha

JEAN CARLOS TOMASI

CPF: 091.871.449-48

DocuSigned by:

2D917863A4034E0...

P. Procuradora

ZILI IMÓVEIS LTDA

CNPJ: 08.939.576/0001-20

Sócio gerente

ZILI FRAGA

CPF: 444.564.689-04

RUBRICAS

<div>Rubrica</div>	<div>DS</div>			<div>Rubrica</div>		<div>DS</div>
Testemunha	Testemunha	Fiador	Fiador (Cônjuge)	Locatário	Locatário	Locador

Vice Prefeito Ivan Rodrigues, 7611 - Aventureiro - Joinville/SC - CEP: 89224-077- Telefone (47) 3467-6692 / 3467-7202