



QUADRO RESUMO E CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL CREDPAGO

Contrato com Caucionante

QUADRO RESUMO

ITEM 01 – PROPRIETÁRIO (A) (S)

PAULO ROBERTO SCHEIDEMANTEL, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade RG 307.433/SSP/PR, inscrito no CPF sob o nº 008.551.549-34, residente e domiciliado, nesta data, à Rua Pedro Nolasko Pizzatto nº1057, Mercês, Curitiba-PR

CARLOS EDSON SCHEIDEMANTEL, de nacionalidade brasileira, divorciado, médico, portador da cédula de identidade RG 890.316-6, inscrito no CPF sob o nº 392.908.599-20, residente e domiciliado, nesta data, à Avenida Atlântica nº600, ap 501 - bloco a, Centro, Balneário Camboriú-SC

GENY SCHEIDEMANTEL MENDES, de nacionalidade brasileira, viúva, portadora da cédula de identidade RG 773.058-6, inscrita no CPF sob o nº 535.912.839-91, residente e domiciliada, nesta data, à Alameda Doutor Carlos de Carvalho nº928, APTO 03, Centro, Curitiba-PR

SÔNIA SCHEIDEMANTEL NOGARA, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade RG 143.982, inscrito no CPF sob o nº 834.682.429-72, residente e domiciliado, nesta data, à Rua Conrado Balsini nº40, Jardim Blumenau, Blumenau-SC, neste ato representado (a) (s) pela **ADMINISTRADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.288.915/0001-60.

ITEM 02 – INQUILINO (A) (S)

THIAGO RAPHAEL PETERS, de nacionalidade brasileira, solteiro, gestor de projetos, portador da cédula de identidade RG 4895374, inscrito no CPF sob o nº 046.930.619-05, residente e domiciliado, nesta data, à Rua Namy Deeke nº51, apto 02, Centro, Blumenau-SC CEP: 89010130.

ITEM 03 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta locação fica localizado no Condomínio Ed. Visconde de Mauá, Rua Quinze de Novembro nº600, ap 704. sem vg, Centro, Blumenau-SC, com finalidade residencial.

ITEM 04 – PREÇO, REAJUSTE, TAXAS E FORMA DE PAGAMENTO

O valor da locação ora pactuado é de **1.718,14 (um mil, setecentos e dezoito reais e quatorze centavos)**, o qual deverá ser pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês vencido a ser efetuado através de boleto bancário enviado pelo e-mail fornecido pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** na ficha cadastral.

Os reajustes serão realizados na periodicidade mínima permitida pela legislação vigente, pelo índice **IGPM - Índice Geral de Preço de Mercado**, calculado pela **FGV - Fundação Getúlio Vargas**, ou em sua falta pelo índice fixado pelo Governo Federal. **Caso o índice fique negativo no mês de reajuste, o valor do aluguel será reajustado pelo IPCA.**

ITEM 05 – PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação iniciará no dia **30 de Maio de 2023** e findar-se-á no dia **29 de Novembro de 2025**.

ITEM 06 – GARANTIA LOCATÍCIA

O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** apresentou como garantia locatícia a **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A**,

ITEM 07 – OBSERVAÇÃO

Blumenau, 21 de Julho de 2025.

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E VISTORIA

CLÁUSULA PRIMEIRA: PARTES INTEGRANTES DO CONTRATO

PROPRIETÁRIO (A) (S): Qualificado (a) (s) no **ITEM 01** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, neste ato representado pela **ADMINISTRADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.288.915/0001-60.

INQUILINO (A) (S): Qualificado (a) (s) no **ITEM 02** do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

As partes qualificadas e identificadas acima, têm entre si, justas e acertadas o presente **Contrato de Locação Residencial**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente e mutuamente aceitam e outorgam a saber:

CLÁUSULA SEGUNDA: IMÓVEL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel locado, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente para fim residencial, conforme **ITEM 03** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, não podendo ser mudada sua destinação sem o consentimento

expresso do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, ficando expressamente proibida a sublocação, empréstimo, cessão e uso diverso do contratado, inclusive para filhos ou parentes que já residam ou venham a residir no imóvel, conforme estabelece o Artigo 13 da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Havendo necessidade de aditivo contratual no contrato de locação assinado, bem como no laudo de vistoria de entrada, o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, terá o prazo de **24 (vinte e quatro) horas** para assinatura, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA: VISTORIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram as partes que a vistoria de entrada é um item integrante e indispensável que se encontra no final deste instrumento, com fotos e descrições de cada cômodo, feita por empresa terceirizada devidamente especializada no serviço.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** deverá apresentar sua contra vistoria para a **ADMINISTRADORA** no **prazo máximo de 02 (dois) dias corridos** para imóveis que estiverem com a energia ligada e no prazo máximo de **05 (cinco) dias corridos** para imóveis sem energia após a retirada das chaves, do qual deverá ser de forma expressa via e-mail informado no relatório de boas-vindas concedido na retirada de chaves.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A não manifestação do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, presumir-se-á aceito os termos da vistoria de entrada ora apresentada.

CLÁUSULA QUARTA: OBRIGAÇÕES DO (A) (S) INQUILINO (A) (S)

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obriga-se e compromete-se o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** a manter o sossego e silêncio nos horários oportunos, bem como, manter o íntegro relacionamento para com os vizinhos, não exercendo qualquer comportamento ilícito ou clandestino, não incomodando, perturbando ou causando transtornos à vizinhança. Terá ainda que cumprir integralmente a convenção e regimento interno do condomínio, conforme determina o Artigo 23, inciso X da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica pactuado que havendo infração estipulada na convenção ou regimento interno do condomínio, tal como, havendo reclamações da vizinhança sobre o comportamento no imóvel locado, configurará infração contratual, que resultará em multa aplicada pela administradora de condomínio e sendo reincidente será aplicada a multa prevista na cláusula décima primeira, deste contrato, podendo ainda haver a rescisão contratual caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** não se adeque mesmo após a aplicação das multas.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Deverá o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** assim que estiver em posse das chaves do imóvel, fazer contato com a administradora de condomínio ou síndico para solicitar a convenção ou regimento interno do condomínio e verificar com o síndico sobre as condições para a realização da mudança para o imóvel. A data estabelecida para a mudança não altera a vigência do presente contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Deverá o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** fazer a manutenção periódica do ar-condicionado, aquecedor, portão eletrônico, piscina, casa de máquina da piscina, calha, caixa de gordura, caixa d'água, telhado e jardinagem em dia, presentes no imóvel e encaminhar comprovação para a **ADMINISTRADORA**, independentemente se foi lhe apresentado documento que foi feito anteriormente.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** faça a alteração de qualquer meio de comunicação apresentado no início da locação, ficará este responsável em comunicar a **ADMINISTRADORA** para que possa ser feito a atualização cadastral no sistema.

PARÁGRAFO SEXTO: Se o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** não receber o boleto de aluguel para pagamento, ficará sob sua responsabilidade solicitar a 2ª via a **ADMINISTRADORA**, sendo vedado depósito em conta e PIX.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Todas as despesas e encargos que puderem ser transferidas para o nome do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** deverão por esse serem efetivadas, no **prazo máximo e improrrogável de 07 (sete) dias** contados da assinatura do presente contrato de locação, sendo que havendo dificuldades na transferência deverá imediatamente comunicar a **ADMINISTRADORA**. Deverá ser encaminhado para a **ADMINISTRADORA** comprovante da troca de titularidade das contas referidas anteriormente e caso não seja apresentado o comprovante será encaminhada notificação e aplicada multa contratual por infração contratual.

PARÁGRAFO OITAVO: Estar ciente e de acordo com a carga elétrica máxima que o imóvel locado comporta. Se em virtude da colocação pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** de aparelhos elétricos, essa carga vier a ser excedida e obrigar a reforma nas instalações elétricas, que abastecem o imóvel, essa reforma e respectivas despesas correrão por conta do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**.

PARÁGRAFO NONO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** queira retirar algum objeto, utensílio ou móvel que estiver no imóvel, deverá ser comunicado esta **ADMINISTRADORA** para que entre em contato com o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** e obtenha sua autorização.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Compete ao (s) **INQUILINO (A) (S)** levar ao conhecimento do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** eventuais turbações ou ameaças de direito, provocadas por terceiros, bem como dar conhecimento do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** a de eventuais defeitos e ou danificações que venham a ocorrer no imóvel no curso da presente locação, conforme exposto no art. 23, IV da Lei 8245/91.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** está ciente de que no período de recesso da

ADMINISTRADORA, no final de cada ano, o aluguel será cobrado normalmente, sem exceção àqueles que estiverem na iminência da entrega das chaves tendo em vista que a **ADMINISTRADORA** dará a oportunidade ao (s) **INQUILINO (A) (S)** em fazer a entrega de chaves antes do recesso de final do ano e com prazo para concluir as manutenções caso necessário.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Tendo em vista que a **ADMINISTRADORA** é a legítima e exclusiva representante do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, na administração do imóvel, fica **expressamente** vedado o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** o contato direto com o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, para tratar de assuntos relativos à locação ora ajustada, sob pena de infração contratual, inclusive para fins rescisórios, sem prejuízo da incidência da multa prevista cláusula décima primeira do presente instrumento, em sua integralidade.

CLÁUSULA QUINTA: PREÇO, REAJUSTE, TAXAS E FORMA DE PAGAMENTO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além do valor estipulado no **ITEM 04** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, será acrescido ao boleto a taxa de R\$ 3,90 (três reais e noventa centavos) por cada boleto gerado, correspondentes aos custos administrativos bancários para sua emissão. Vale ressaltar que o valor do aluguel começará a contar a partir do momento da entrega das chaves, onde o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** obterá a posse do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** exceda o prazo de **02 (dois) dias corridos** para fazer a retirada das chaves após a **ADMINISTRADORA** ter comunicado a disponibilidade da mesma, fica o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** ciente que o aluguel começará a contar a partir do momento que a **ADMINISTRADORA** chama para retirar as chaves.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ocorrendo o vencimento da obrigação estipulada no **ITEM 04** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, em dia que não haja expediente bancário (finais de semana e feriados) o vencimento prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente.

PARÁGRAFO QUARTO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** declara estar ciente de que o atraso no pagamento dos valores locatícios ocasionará sua inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, independente de comunicado ou notificação extrajudicial, haja vista que é sua obrigação o pagamento pontual do valor ora aceito, conforme estipula o Artigo 23, inciso I, da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

PARÁGRAFO QUINTO: Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, ficando o mesmo responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configuraram novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

PARÁGRAFO SEXTO: As partes convencionam que ocorrendo atraso no pagamento das obrigações a partir do vencimento o valor do aluguel estipulado no **ITEM 04** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento). A cobrança destes acessórios não exclui o direito do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** em promover a ação de despejo por falta de pagamento do aluguel, onde tais acréscimos serão devidos.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O valor do aluguel, será reajustado a cada **12 (doze) meses completos**, conforme índice indicado no **ITEM 04** do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO: Ressarcimento de fundo de reserva ou outro tipo de investimento em condomínio (quando houver), somente será deduzido se apresentados a **ADMINISTRADORA** até o dia **25 (vinte e cinco) de cada mês**, durante a vigência contratual, o boleto de condomínio quitado e em hipótese alguma de forma cumulativa.

PARÁGRAFO NONO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** ficará responsável por todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como: energia, água, seguro incêndio, taxa de lixo, taxa de esgoto, IPTU (cobrado junto ao boleto de aluguel), taxas bancárias, despesas de condomínio referente ao apartamento e vaga e ou outros que estejam relacionadas ao uso do mesmo e que aqui não foram citadas, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria e vencem no último dia de cada mês sendo pagos pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, impreterivelmente em seu vencimento, não havendo atrasos, conforme estabelece o Artigo 23, inciso VIII da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SEXTA: PRAZO DE LOCAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A presente locação tem o prazo **30 (trinta) meses**, conforme **ITEM 05** do quadro resumo, anexo no início deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** poderá após transcorridos **12 (doze) meses completos** do início deste contrato conforme **ITEM 05** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, solicitar a desocupação do imóvel sem o pagamento da multa por saída antecipada prevista neste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de desocupação do imóvel pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, antes do prazo de **12 (doze) meses**, incidirá a multa de forma proporcional ao tempo restante da locação ora contratada.

PARÁGRAFO QUARTO: O aviso prévio de desocupação deverá ser feito com **30 (trinta) dias de antecedência** para a **ADMINISTRADORA**, após cumprido os **12 (doze) meses completos do contrato de locação**.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** dê o aviso prévio e posteriormente faça o cancelamento deste o mesmo se tornará invalidado, onde caso ocorra o interesse de desocupação pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** este deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** novamente.

PARÁGRAFO SEXTO: Ultrapassando o contrato, a data prevista no **ITEM 05** do quadro resumo, anexo no início deste

contrato, tornar-se-á o contrato por tempo indeterminado, podendo assim o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, rescindi-lo a qualquer momento, desde que ocorra a notificação por escrito para o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, do qual ficará notificado para sair do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, conforme estabelece o Artigo 46, Parágrafo 2º da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Terminado o prazo previsto no parágrafo sexto desta cláusula e o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** não devolva o imóvel, restará a **ADMINISTRADORA** a aplicação de multa por descumprimento contratual, bem como, poderá ingressar com ação judicial de despejo.

PARÁGRAFO OITAVO: A solicitação do imóvel por parte do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** não extingue a responsabilidade do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** na realização de manutenções no imóvel caso seja necessário.

PARÁGRAFO NONO: Ocorrendo prorrogação por renúncia de ambas as partes, o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** e o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato, mantendo todas as cláusulas deste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Sucedendo-se a renovação do contrato de locação, poderá o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** solicitar a desocupação do imóvel a qualquer tempo, desde que seja comunicado a **ADMINISTRADORA** com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA SÉTIMA: GARANTIA LOCATÍCIA

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Inquilino realizou a contratação da **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Inquilino, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços Loft/Fiança Aluguel que integram o presente Contrato como ANEXO I.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A.**, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, (v) à possibilidade da LOFT substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (vi) às hipóteses de sua exoneração.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O Inquilino declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A** da condição de fiadora, caberá a ele promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo. A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Proprietário, declara expressamente que confere à **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A** ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) Inquilino(s) e desocupação do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: SEGURO INCÊNDIO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Compreendendo o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** a necessidade de proteção do imóvel locado, o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** concorda(m) em realizar o pagamento do seguro incêndio do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** será responsável pela segurança do imóvel em relação a incêndios na vigência do contrato, respondendo civil e criminalmente pela ocorrência do evento, devendo segurar o imóvel contra incêndios, assim como, contra vendavais, furacões, temporais, queda de granizo, danos elétricos e outras coberturas que forem necessárias.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** poderá optar por uma seguradora da sua confiança, desde que seja contratada no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas**, assumindo assim o risco dentro desse prazo caso algo venha a acontecer no imóvel. Deverá ser apresentado para a **ADMINISTRADORA** no **prazo máximo de 07 (sete) dias** a apólice do seguro tendo como beneficiário o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** não formalizar a contratação do seguro no prazo acima assinalado, a **ADMINISTRADORA**, contratará o respectivo seguro do imóvel locado, através desta **ADMINISTRADORA**, bem como promover sua renovação automática, ficando devidamente convencionado, que os valores segurados, deverão sempre estar em conformidade com os preços reais do mercado praticados na região de localização do imóvel, para imóveis de igual porte, com cláusula beneficiária ao (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**.

PARÁGRAFO QUINTO: O valor da apólice do seguro contra incêndio deverá ser calculado com base na área construída multiplicada pelo CUB/SC (SINDUSCON) vigente na data da assinatura do contrato, que será revisado anualmente nas renovações do seguro. A apólice não contemplará os bens móveis de propriedade do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** que estiverem no interior do imóvel, que deverão ser objeto de contratação de seguro específico.

PARÁGRAFO SEXTO: Na hipótese de incêndio que tenha ocorrido por culpa do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, ainda que indireta mas que denote negligência na conservação do imóvel locado, o contrato não será rescindido enquanto não ocorrer à completa reparação e recuperação do imóvel de acordo com as condições que estava no início da locação, conforme o termo de vistoria, de modo que durante a realização das obras serão devidos os aluguéis e demais encargos da locação.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Ocorrerá a rescisão deste contrato no caso de incêndio sem culpa do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** ou acidente que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou parcial, ou que impeçam o uso do

mesmo por mais de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA: BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga(m)-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, de acordo com o Laudo de Vistoria Inicial, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica vedado ao (s) **INQUILINO (A) (S)** realizar pintura ou repintura do imóvel de outra cor que não a original, pintura ou substituição das portas, colocação de outro tipo de piso sobre o existente, carpete, desde que seja retirado ao fim da locação sem danificar o piso existente, furos nos azulejos, passagem de fios externos, substituição de vidros e janelas que não sejam do padrão original, abertura de portas, passagens, colocação de varais do lado externo e qualquer outra modificação no aspecto original do imóvel, que deve ser restituído no exato estado em que foi recebido, inclusive devidamente repintado na cor original, salvo **expressamente, por escrito, a anuência do (a) (s) PROPRIETÁRIO (A) (S)**, no caso de imóvel em condomínio, também do síndico, sob pena de constituir infração contratual, resolução do presente e despejo, independentemente da promessa de restituir o imóvel em condições originais, e o competente Alvará expedido pelo Poder Público.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Mesmo tendo aprovado as obras, o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, poderá exigir que tudo seja reposto no estado primitivo, antes da entrega das chaves, não tendo direito à retenção ou a qualquer indenização pelas benfeitorias necessárias ou úteis que fizer, as quais ficam desde logo incorporadas ao imóvel, conforme Artigo 35 da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

PARÁGRAFO QUARTO: Quanto a eventuais benfeitorias voluntárias que o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** realizar no imóvel, obedecer-se-á ao disposto posto no art. 36 da Lei 8245/91.

PARÁGRAFO QUINTO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** fure, quebre ou danifique qualquer item do imóvel, por exemplo: piso, azulejos, madeira, espelho, móvel e que este não seja possível a reparação de peça idêntica, ficará a cargo do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** a troca no todo, salvo acordo entre as partes.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** faça modificações no imóvel que necessitem de alteração junto aos órgãos públicos para liberação de qualquer documento principalmente do habite-se, ficará por sua responsabilidade a solicitação, aprovação e despesas que possam existir.

CLÁUSULA DÉCIMA – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** manifeste vontade de vender o imóvel, deverá propor por escrito ao (s) **INQUILINO (A) (S)** que se obrigarão a emitir a resposta em **30 (trinta) dias**, a partir da comunicação inicial, conforme Artigo 27 e 28 da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de renúncia do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** no prazo estipulado no parágrafo primeiro desta cláusula, fica o imóvel disponível para visitação a terceiro interessado na compra.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Conforme Artigo 23, inciso IX da Lei nº 8.245/91 o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** permitirá o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, a realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Qualquer óbice criado pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** poderá ser considerado como infração contratual passível de aplicação de multa prevista neste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso haja interessado em visitar o imóvel, deverá ser comunicado a **ADMINISTRADORA** com o prazo mínimo de **24 (vinte e quatro)** horas de antecedência para que seja contatado o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** e verifique sua disponibilidade.

PARÁGRAFO QUINTO: Fica o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** ciente que conforme o Artigo 23, inciso IX, da Lei do Inquilinato nº 8245/91, terá que permitir o acesso ao imóvel para que possa ser mostrado o imóvel ao interessado na compra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MULTA POR INFRAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes estipulam o pagamento da multa no valor de **03 (três) aluguéis** vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada à parte que venha a infringir **quaisquer das cláusulas contidas neste contrato**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO CONTRATUAL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O não pagamento de aluguel e demais encargos no prazo de **30 (trinta)** dias após o vencimento, poderá, a critério do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** importar na rescisão do presente contrato de locação, independente de notificação, cabendo ao (s) **INQUILINO (A) (S)**, o ônus de responder pela multa contratual nos termos da cláusula décima primeira deste contrato, bem como juros de mora, sobre o valor locatício e demais encargos em atraso, sem prejuízo da aplicação dos índices de correção monetária existente no período de inadimplência.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da estipulada no **ITEM 03** do quadro resumo, anexo no início deste contrato, restará facultado ao (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)**, rescindir o presente contrato, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições que receberam no

início da locação, quais sejam: pintado na cor contida no auto de vistoria de entrada, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel, conforme determina o Artigo 23, inciso III da Lei do Inquilinato nº 8245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** compromete-se a devolver as chaves quando finda a locação no escritório da **ADMINISTRADORA**, conforme endereço indicado nas instruções encaminhadas por e-mail.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A **ADMINISTRADORA** sugere que as chaves sejam entregues alguns dias antes do vencimento do aviso prévio (30 dias) pois caso houver algum reparo a ser realizado, haverá tempo hábil para a execução do serviço antes do término do aviso prévio.

PARÁGRAFO QUARTO: Junto com as chaves na **ADMINISTRADORA** deverá o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** entregar junto o comprovante de pagamento final de todas as contas exigíveis, bem como os demais acessórios da locação.

PARÁGRAFO QUINTO: Após a entrega das chaves a **ADMINISTRADORA** terá prazo de **03 (três) dias úteis**, para efetuar a vistoria final do imóvel e apresentá-la ao (s) **INQUILINO (A) (S)**. Os dias de vistoria mencionados serão cobrados do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** caso a vistoria final seja reprovada.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** queira acompanhar a vistoria, deverá este comunicar a **ADMINISTRADORA**, e caso não possa comparecer no dia e horário agendado pela empresa responsável pela vistoria deverá informar a **ADMINISTRADORA** com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A vistoria de saída não será feita caso o imóvel esteja com pertences do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** e a energia e água estiverem desligadas. Caso ocorra algum item especificado será cobrado a taxa adicional da nova vistoria.

PARÁGRAFO OITAVO: O (A) (S) **INQUILINO (A) (S)** após ser comunicado que a vistoria final foi **reprovada**, terá o prazo de **24 (vinte quatro) horas** para retornar a **ADMINISTRADORA** se fará as manutenções por conta própria e retirar as chaves para reparo.

PARÁGRAFO NONO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** opte em fazer as manutenções com os prestadores terceirizados da **ADMINISTRADORA** a mesma terá o **prazo máximo de 07 (sete) dias** para levantar e apresentar os orçamentos ao (s) **INQUILINO (A) (S)** para sua aprovação. Após a apresentação do orçamento o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** não se manifestar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a **ADMINISTRADORA** dará continuidade na manutenção do imóvel.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** opte em fazer as manutenções com os prestadores terceirizados da **ADMINISTRADORA** fica o mesmo ciente que caso ocorra algum defeito na manutenção a **ADMINISTRADORA** não medirá esforços para ajudar na cobrança junto ao prestador, porém não será responsabilizada pelo erro ou reparos.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** contestar o laudo da vistoria de saída alegando divergência do laudo da vistoria de entrada, somente serão relevadas as considerações realizadas no prazo de contra vistoria indicado na cláusula terceira, parágrafo segundo, ou seja, pontos divergentes posteriores não serão objeto de reanálise, requerendo-se a restituição do imóvel nas mesmas condições recebidas pelo (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO : Pagará o (a)(s) **INQUILINO (A) (S)** os aluguéis e demais encargos do imóvel, enquanto durarem as obras como: pinturas, parciais ou totais, substituições de peças danificadas, reformas, limpezas, e outras aqui não especificadas, assumindo o (a)(s) **INQUILINO (A) (S)**, o risco com demora, inclusive de atendimento por parte dos prestadores de serviço, cito: pintores, encanadores, pedreiros, eletricitas, marceneiros, etc, correndo por sua conta as despesas com referidos serviços, conforme exposto no art. 23, inciso III, da Lei nº 8245/01.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: A energia elétrica do imóvel somente poderá ser desligada após confirmação da vistoria final estar aprovada, ou caso nos casos da vistoria final ser reprovada, somente após a realização de todas as manutenções. Caso o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** venha a fazer o desligamento antes da vistoria final, bem como, antes de ser finalizado as manutenções, este ficará responsável em solicitar a religação da energia, arcando assim com os alugueis enquanto durar a ligação e as manutenções.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: Quando o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** fizer as manutenções por conta, após ter sido feito a devolução das chaves na **ADMINISTRADORA** será feita a conferência das manutenções para verificar se ficarão de acordo. Essa taxa de deslocação será cobrada do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)** junto ao boleto de rescisão final.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ABANDONO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ocorrendo abandono do imóvel por parte do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, fica o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** desde já autorizado a ocupar o imóvel, independentemente de quaisquer ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas contratuais ou dispositivos legais.

PARÁGRAFO SEGUNDO : Caso o imóvel seja abandonado e tenha pertences pessoais do (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, seja eles objetos, móveis, e outros aqui não identificados no interior do imóvel e o mesmo não seja localizado para fazer a retirada total de seus pertences, poderá o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** se desfazer do mesmo sem prejuízo posterior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes integrantes deste contrato (**INQUILINO (A) (S) E ADMINISTRADORA**), ficam desde já cientes a se comunicarem somente por escrito, e através de qualquer meio admitido em direito, seja via e-mail ou até mesmo por aplicativo de celular. Na ausência de qualquer das partes, se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(a)(s) **INQUILINO (A) (S)**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista neste contrato, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha por objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento (AR) ou, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, pelas demais formas previstas no código de processo civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – LEI INQUILINATO 8.245/91

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Declaram o (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** e o (a) (s) **INQUILINO (A) (S)**, estar perfeitamente ciente que este contrato irá reger de acordo com a Legislação em vigor, em toda a sua forma, principalmente no que tange aos seus direitos e deveres.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica ciente ainda que este contrato de locação terá validade após a assinatura de todas as partes envolvidas no contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD Nº 13.709/2018

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes declaram estar cientes e concordam de forma livre, informada e inequívoca que a **ADMINISTRADORA**, em decorrência do presente contrato, poderá ter acesso, utilizarão, manterão e processarão, eletrônica e manualmente, as informações e os dados prestados, exclusivamente para fins específicos para a execução dos direitos e obrigações do presente contrato, em conformidade com a Lei de Proteção de Dados Pessoais – LGPD nº 13.709/2018;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica a **ADMINISTRADORA**, para todos os fins que se façam necessários a este contrato e de sua eficácia, ficam autorizadas a compartilhar os dados pessoais do (a) (s) **PROPRIETÁRIO (A) (S)** e **INQUILINO (A) (S)**, com outros agentes de tratamento de dados, tais como instituições financeiras, administradoras de condomínios, escritórios de advocacia, escritórios de contabilidade, prefeitura municipal, serviços de registros de imóveis, órgãos públicos, tabelionatos, empresas terceirizadas de cobrança dentre outros aqui não mencionados, observados os princípios e as garantias estabelecidas pela Lei de Proteção de Dados Pessoais – LGPD nº 13.709/2018, que as partes ratificam conhecer.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Blumenau/SC para dirimir as dúvidas e questões eventualmente oriundas do presente instrumento.

E por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produza os devidos e legais efeitos, obrigando-se fielmente por si, seus herdeiros, sucessores ou cessionários o cumprimento integral deste contrato.

Blumenau, 21 de Julho de 2025.

Rede Vistorias Blumenau
Alameda Duque de Caxias - 20, Sobre Loja, Edifício Internacional, Blumenau/SC
(47) 99926-0305

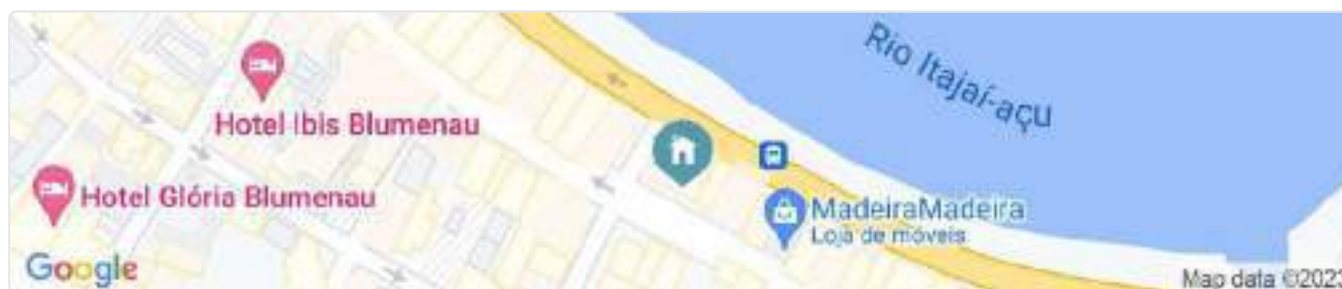
PVLE.005.627300 - Versão 1
Realizada em:
29 de maio de 2023

Sobre o imóvel

Código	AP1379 - THIAGO	Finalidade	Residencial
---------------	-----------------	-------------------	-------------

Tipo do imóvel	Apartamento
-----------------------	-------------

Rua 15 de Novembro, 600, Ed. Visconde de Mauá, apto 704 - Centro - Blumenau / SC, 89010-000



Características

Imóvel

Área	100.0	Mobiliado	Sim
-------------	-------	------------------	-----

Apontamentos da Rede Vistorias

Este relatório de vistoria tem por objetivo retratar o estado de conservação e funcionamento do imóvel na data de sua realização, em atendimento ao disposto no art. 22, inciso V e art. 23, inciso III, ambos da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato). A presente vistoria foi realizada por observação estética da construção e acabamentos, não se atendo a aspectos estruturais de solidez, fundações e vícios ocultos. Para mais informações, acesse s.vistoria.as/vistoria-entrada.pdf.

Em caso de divergências, escaneie o QR Code ao final do relatório.

Layout do imóvel

Sala	1	Corredor	1	Cozinha	1
Área de serviço	1	Lavabo	1	Banheiro	1
Quarto	3				

Dependências

Observações: O imóvel esta faxinado e recebeu pintura nova em todos os cômodos. Possui 12 chaves simples e 1tag. A rede de energia elétrica não estava ligada, portanto não foi possível testar a parte elétrica. A rede de água está ligada e foi testado toda a parte hidráulica que está funcionando corretamente. A rede de gás também está ligada, porém não foi testado devido ao estado de conservação dos queimadores do fogão. Ao sair do imóvel foi colado selo e lacre de vistorias, fechado portas e janelas, desligado a rede de água nos registros internos do imóvel e a rede de gás no medidor. Leitura medidor de gás 0441361



CONTRATO LOCAÇÃO AP1379

Código do documento 3e662cc1-f1db-481f-ad0d-1ad0a88467d5

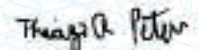
Anexo: VISTORIA INICIAL AP1379.pdf



Assinaturas



Thiago Raphael Peters
thirape@gmail.com
Assinou como parte e apresentou documento com foto



Alberto Scheeffler Stein
administrativo@shsmoveis.com
Assinou como interveniente



Alessandra do Nascimento
administrativo1@shsmoveis.com
Assinou como interveniente



Luiz Carlos Gottselig
atendimento5@shsmoveis.com
Assinou como testemunha



Eventos do documento

21 Jul 2025, 14:29:42

Documento 3e662cc1-f1db-481f-ad0d-1ad0a88467d5 **criado** por ALBERTO SCHEEFFLER STEIN (0de2d543-e14e-42ce-b922-bdddfb290bf). Email: administrativo@shsmoveis.com. - DATE_ATOM: 2025-07-21T14:29:42-03:00

21 Jul 2025, 14:33:33

Assinaturas **iniciadas** por ALBERTO SCHEEFFLER STEIN (0de2d543-e14e-42ce-b922-bdddfb290bf). Email: administrativo@shsmoveis.com. - DATE_ATOM: 2025-07-21T14:33:33-03:00

21 Jul 2025, 14:38:33

ALESSANDRA DO NASCIMENTO **Assinou como interveniente** (a862b03e-b0d1-4fe5-b55a-9248729c17e6) - Email: administrativo1@shsmoveis.com - IP: 177.73.142.42 (177-73-142-42.unifiquen.net porta: 9704) - Documento de identificação informado: 077.332.299-01 - DATE_ATOM: 2025-07-21T14:38:33-03:00

21 Jul 2025, 15:13:44

THIAGO RAPHAEL PETERS **Assinou como parte** - Email: thirape@gmail.com - IP: 201.55.96.69 (vii-175-532.optitel.net.br porta: 41410) - **Geolocalização: -26.905409163023954 -48.67031264385219** - Documento de identificação informado: 046.930.619-05 - DATE_ATOM: 2025-07-21T15:13:44-03:00

21 Jul 2025, 16:33:30

ALBERTO SCHEEFFLER STEIN **Assinou como interveniente** (0de2d543-e14e-42ce-b922-bdddfb290bf) - Email:

administrativo@shsimoveis.com - IP: 177.73.142.42 (177-73-142-42.unifique.net porta: 14106) - Documento de identificação informado: 079.124.579-92 - DATE_ATOM: 2025-07-21T16:33:30-03:00

22 Jul 2025, 07:50:28

LUIZ CARLOS GOTTSSELIG **Assinou como testemunha** - Email: atendimento5@shsimoveis.com - IP: 177.73.142.42 (177-73-142-42.unifique.net porta: 8492) - Documento de identificação informado: 09897997946 - DATE_ATOM: 2025-07-22T07:50:28-03:00

Hash do documento original

(SHA256):6252b2557099cc771bab4c20bcb1740a509ad43ad749f272cc3d8021b18db8dc

(SHA512):64d05ca7ef898ef44291e25e2bc621958db771a67ae448fa10e0b15057202b76fc52c0578a3491e8597dcf56948c20ae990f8349514327475c44d453548bf8f8

Hash dos documentos anexos

Nome: VISTORIA INICIAL AP1379.pdf

(SHA256):dc661adc4bdc6b6bd9333a4e80f74ae4cf8a7401abc2a66104c5ad1e4e67f9c19

(SHA512):f65077defa68c883550ad36355837edddd206f9c2095aeb47013150d55def69ee594b35f39ce9bba45515b3655d69f8f09bc71852b14076f69a201abd88d5e9f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.