DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

REGENTE IMÓVEIS LOCAÇÃO LTDA

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: ENIR FAQUETI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no **CPF nº 705.294.349-20**, portador do RG nº 1203852 SESPDC/SC, residente e domiciliado em Balneário Camboriú/SC, e **ANUENTE: MAROUVA FALLGATTER FAQUETI,** brasileira, casada, bibliotecária, inscrita no **CPF nº 533.199.829-15**, portadora do RG nº 733.572 SESP/SC, residente e domiciliada em Balneário Camboriú/SC, neste ato representada por sua bastante procuradora, **REGENTE IMÓVEIS LOCAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 05.139.921/0001-53, CRECI 7596, com sede na Rua Lauro Linhares, nº 1693, Trindade, Florianópolis/SC.

LOCATÁRIA: HELENA BETT HANSEN, brasileira, solteira, estudante, inscrita no **CPF nº 096.524.019-35**, portadora do RG nº 6337146 SSP/SC, residente e domiciliada na Rodovia Admar Gonzaga, nº 1623, Apartamento 301, Bloco 01, Itacorubi, Florianópolis/SC, CEP: 88.034-000, Telefone: (48) 9.9101-0564, E-mail: helenaahansen@gmail.com.

De acordo com as cláusulas do presente contrato, assina como fiador e principal pagador:

FIADORA: IDA REGINA BETT BUSSOLO, brasileira, casada, aposentada, inscrita no **CPF nº 503.510.799-04**, portadora do RG nº 539396 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua XV de Novembro, nº 87, Centro, Orleans/SC – CEP 88.870-000, Telefone: (48) 9.9172-8044, E-mail: popobussolo@gmail.com.

FIADORA: PATRICIA ZOMER BETT HANSEN, brasileira, viúva, Aposentada, inscrita no **CPF nº 714.389.049-91**, portadora do RG nº 1937588 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua XV de Novembro, nº 87, Centro, Orleans/SC – CEP 88.870-000, Telefone: (48) 9.9115-4422, E-mail: pbetthansen@gmail.com.

OBJETO DE LOCAÇÃO: O presente tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR(A),

- **APARTAMENTO N° 302, do BLOCO 1, e UMA VAGA DE GARAGEM, do Edifício Residencial Ilha dos Açores, localizado na Rua Admar Gonzaga, nº 1623, Itacorubi, Florianópolis/SC, CEP: 88.034-000, com 58,95m² de área privativa, devidamente registrado no Cartório do 2° Oficio de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis (SC), Unidade consumidora CELESC sob o número 6100600**, em plenas condições de ser locado, estando o mesmo livre desembaraçado de quaisquer ônus.

Por este Instrumento Particular as partes supra qualificadas resolvem de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar um Contrato de Locação, tendo por objeto o imóvel declinado no preâmbulo a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:

DA FINALIDADE DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA. A Locação é de caráter exclusivamente residencial não podendo sua destinação ser alterada, substituída ou acrescida de qualquer outra, sob pena de rescisão contratual, ficando vedada, igualmente, a sublocação, cessão, transferência, mudança do ramo comercial, transformação do imóvel residencial em comercial e vice-versa, ou sub-rogação deste contrato, no todo ou em parte, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo primeiro. O LOCATÁRIO estará obrigado a comunicar por escrito, ao LOCADOR, qualquer mudança nesta relação seja de alguém ocupando ou desocupando o imóvel, sob pena de na omissão incorrer em grave infração contratual, incidindo nas medidas judiciais aplicáveis ao caso.

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA. O prazo do presente contrato é de **30 (trinta)** meses, iniciando dia **29 DE MAIO DE 2024** e com término no dia **28 DE NOVEMBRO DE 2026.**

Parágrafo primeiro. Findo o prazo ajustado, e não havendo denúncia dos contratantes, a locação se prorrogará automaticamente por prazo indeterminado, mantidas todas as condições e cláusulas deste contrato, inclusive as que se referem à garantia locatícia, tudo em conformidade com os artigos 46, 47 e 56 da Lei do Inquilinato em vigor.
Parágrafo segundo. O (A) LOCATÁRIO(A) poderá desocupar o imóvel após cumprir os 12 (doze) primeiros meses de locação, independente do prazo contratual estabelecido neste *caput,* sem o pagamento da multa por rescisão antecipada, desde que comunique **por escrito** e com o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, **a partir da data de 29/05/2025,** a sua intenção em desocupá-lo.
Parágrafo terceiro. Na falta de aviso prévio para desocupação do imóvel, ficará obrigado(a) ao pagamento de multa desde já estipulada em 01 (um) mês do valor do aluguel que estiver vigente.
Parágrafo quarto. No caso da desocupação se dar antes dos **12 (doze)** primeiros meses de locação, o(a) LOCATÁRIO(A) estará obrigado(a) ao pagamento de multa com base no valor de 3 (três) meses de aluguel vigente na data da rescisão, proporcional ao período que faltar para o término do prazo contratual estipulado na cláusula segunda, *caput*.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA. O valor mensal do aluguel é de **R$ 2.800,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)** o qual deverá ser pago impreterivelmente até o dia **05 (cinco)** do mês seguinte ao vencido, por meio de boleto bancário.

Parágrafo primeiro. O boleto bancário será disponibilizado mensalmente por EMAIL . Se por algum motivo o(a) LOCATÁRIO(A) não tiver acesso ao referido boleto obriga-se a resgatar a segunda via através do site www.regenteimoveis.com.br (link: 2ª via do boleto), ou ir pessoalmente até a administradora para retirá-lo, sempre respeitando a data de vencimento contratualmente prevista (1º). O(A) LOCATÁRIO(A) opta, para sua comodidade e segurança, pelo pagamento por meio de boleto bancário a ser emitido pela ADMINISTRADORA e enviado exclusivamente para o e-mail cadastrado, **sendo que a tarifa de emissão do boleto ficará a cargo exclusivo do locatário**, ou, caso não concorde pelo pagamento da tarifa deverá realizar o pagamento diretamente na sede da empresa, **mediante agendamento de horário que deverá se realizar até 03(três) dias úteis antes do vencimento do boleto**, pelo e-mail financeiro@regenteimoveis.com.br, sob pena de não ser atendido, devendo exercer neste ato a sua opção;

(X) opção pelo boleto bancário ( ) opção pelo pagamento na sede da empresa

Parágrafo segundo. A falta de pagamento de aluguel e encargos nas datas determinadas constitui o(a) LOCATÁRIO(A) em mora e autoriza o(a) LOCADOR(A) a promover a competente ação de despejo, independentemente de aviso ou notificação ao LOCATÁRIO(A) ou seus FIADOR(ES).
Parágrafo terceiro. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não gera qualquer direito a alteração do prazo de pagamento, sendo mera tolerância por parte do(a) LOCADOR(A) em não promover de imediato à ação de despejo, sujeitando-se ainda o(a) LOCATÁRIO(A), ante o atraso, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento), juros de mora de 1% ao mês, correção monetária apurada pelo IGP-M (FGV), ou na falta deste por outro indexador oficial, com aplicação "pro-rata-die", bem como possíveis despesas com cobrança administrativa ou judicial, inclusive honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial e 10% sobre a cobrança realizada sem o procedimento judicial, percentuais estes incididos sobre o valor do débito.

DS DS DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

Parágrafo quarto. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), na hipótese de ser proposta ação de despejo por falta de pagamento, a pagar a cláusula penal moratória de 10% (dez) por cento sobre o débito, no caso de purgação de mora, que ficará sujeita ao artigo 62, inc II, alínea " b" da Lei do Inquilinato (8.245/91).
Parágrafo quinto. O reajuste do aluguel se dará anualmente, em conformidade com a legislação vigente, contado da data do início do prazo deste contrato, tomando-se como base o IGP-M (FGV) (Índice Geral de Preços de Mercado), e no caso de sua extinção, pelo novo índice a ser determinado pelo(a) LOCADOR(A) ou por Lei.
Parágrafo sexto. Se em virtude de lei superveniente vier a ser admitido o reajuste do aluguel em periodicidade diversa da prevista a época deste contrato, fica desde já acordado entre as partes que a periodicidade do reajuste será a menor possível e permitida por Lei, independente de qualquer autorização entre as partes contratantes.
Parágrafo sétimo. Além do aluguel mensal o(a) LOCATÁRIO(A) será responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, entre eles o IPTU, água/ esgoto, gás, energia elétrica, taxa de ocupação em terreno do Patrimônio da União, esta quando devida, taxa de iluminação pública, tarifa de coleta de lixo, condomínio, seguro contra incêndio, podendo estes encargos e acessórios serem cobrados no próprio boleto do aluguel.
Parágrafo oitavo. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), ainda quando do primeiro aluguel que se vencer, a pagar o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado, feito sempre pelo valor correspondente ao preço de mercado do imóvel, tendo como beneficiário no seguro o(a) LOCADOR(A). O LOCATÁRIO(A) autoriza o(a) LOCADOR(A) ou seu representante legal, a emitir a respectiva apólice e renová-lo anualmente enquanto perdurar a locação, se comprometendo a reembolsar os valores do seguro ao(a) LOCADOR(A) juntamente com os aluguéis, á vista ou em até 2 meses, dependendo do valor e se assim a Companhia Seguradora o fizer. Em casos de condomínio, obriga-se ainda o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento do Seguro Obrigatório contra Incêndio, incluídas no rateio do condomínio na forma de despesas ordinárias.
Parágrafo nono. Com relação à energia elétrica do imóvel locado**,** fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a informar à concessionária responsável pela distribuição de energia elétrica, (CELESC), a celebração do presente contrato de locação no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de assinatura deste, solicitando a transferência da responsabilidade e titularidade para seu nome, e, apresentar o comprovante desta transferência na Imobiliária na data do pagamento do primeiro aluguel, sob pena de não o fazendo incorrer em grave infração, passível de rescisão contratual e o consequente despejo.
Parágrafo décimo. Após a transferência da energia para o seu nome, o(a) LOCATÁRIO(A) fica desde já ciente de que nem o(a) LOCADOR(A) nem a administradora se responsabilizarão pela permanência do nome deste(a) LOCATÁRIO(A) nas faturas após a rescisão do presente contrato, portanto, este é responsável pela transferência da titularidade na data da assinatura e da rescisão do contrato de locação.
Parágrafo décimo primeiro. A locação não ajustada no primeiro dia do mês será acertada pelos dias corridos, até o dia 01º, observados os prazos de pagamentos estabelecidos nesta cláusula.
Parágrafo décimo segundo. Acordam as partes que aos aditivos confeccionadas para a inclusão/exclusão/substituição de locatários, fiadores e/ou garantias locatícias serão cobrados o valor de R$300,00 (trezentos reais) a título de encargos administrativos e operacionais que será de responsabilidade do locatário.

CLÁUSULA QUARTA. As taxas de condomínio ficam por conta exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A), que deverá pagá-lo na forma de cobrança adotada pelo síndico do condomínio, sob pena de ficarem incorporadas ao primeiro aluguel que se vencer.
Parágrafo primeiro. O pagamento de fundo de reserva pelo(a) LOCATÁRIO(A) será restituído através de desconto no boleto do aluguel, no mês subsequente a apresentação, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado à administradora, por e-mail ou entregue pessoalmente, em até 90 (noventa) dias após o efetivo pagamento, sempre até o dia 15 do mês.
Parágrafo segundo. No caso do(a) LOCATÁRIO(A) vir a pagar valores referentes aos rateios extraordinários, estes lhe serão restituídos através de descontos nos boletos dos alugueres, nos meses subsequentes, na mesma forma e proporção que dele foram cobrados, mediante a apresentação da ata de assembleia que aprovou o referido rateio ou declaração do sindico sobre o destino do uso do rateio assim como o

DS DS DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

comprovante destes pagamentos, devendo este ser encaminhado à administradora, por e-mail ou entregue pessoalmente, em até 30 (trinta) dias após o efetivo pagamento, e sempre até o dia 15 do mês.

DA VISTORIA ESTADO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUINTA. O imóvel objeto deste foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A) nas condições descritas no "Termo de Vistoria" devidamente assinado pelas partes, integrando o presente, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, reparando o que estiver estragado, inclusive a pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue o imóvel ao(a) LOCATÁRIO(A), razão pela qual no momento da restituição das chaves, proceder-se-á uma nova vistoria.
Parágrafo primeiro. Sempre que na vistoria inicial do imóvel contiver a informação de que o imóvel locado não está com o fornecimento de energia elétrica regularizada (desligada), declara desde já o(a) LOCATÁRIO(A) ter ciência de tal fato sendo que concorda em tomar posse no imóvel nestas condições, eximindo assim o(a) LOCADOR(A) ou a administradora de qualquer responsabilidade por tal fato.
Parágrafo segundo. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se por sua conta e responsabilidade, a manter em bom funcionamento as instalações elétricas, sanitárias, parte hidráulica, e realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocadas por si seus dependentes, familiares, visitantes e prepostos. Também se obriga pelas multas a quer der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.
Parágrafo terceiro. É vedado o uso de pregos nas paredes do imóvel, e também é vedada a utilização de tapetes de borracha ou similares nos pisos de madeira. A colocação de antenas de rádio e televisão dependerá de prévio aviso ao(a) LOCADOR(A). É proibido guardar no imóvel material de fácil combustão, ou qualquer outro que possa causar risco de incêndio ou dano.
Parágrafo quarto. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A) é obrigado a consenti-los, caso tenha de desocupar o imóvel para atender as reformas o prazo da ausência será restituído mediante prorrogação deste contrato. Em caso de recusa por parte do(a) LOCATÁRIO(A) nas reformas proceder-se-á a rescisão contratual por infração e o consequente despejo.
Parágrafo quinto. O(A) LOCATÁRIO(A) permitirá ao(a) LOCADOR(A) vistoriar o imóvel, ou a quem este indicar, ficando estipulado que a vistoria realizada será sempre designada em um dia útil da semana.
Parágrafo sexto. O(A) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), só ficarão desobrigados nos termos deste contrato, após a real e efetiva desocupação e devolução do imóvel e entrega das chaves, mediante prévia verificação de seu estado e integral quitação dos alugueres acrescidos das obrigações acessórias correspondentes, e reparos necessários. A simples entrega das chaves para verificação do estado do imóvel não desonera o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) das demais obrigações aqui avençadas, as quais perdurarão até o final dos eventuais reparos para a sua reposição nas mesmas condições em que foi dado em locação.
Parágrafo sétimo. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar por escrito ao(a) LOCADOR(A) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sobre o seu interesse em desocupar o imóvel e entregar as chaves, devendo apresentar no ato da assinatura do distrato os comprovantes de pagamento de energia, água, condomínio, gás, bem como quaisquer outros recibos relativos ao imóvel pagos pelo mesmo.
Parágrafo oitavo. A primeira vistoria será agendada no decorrer do prazo de 30 dias da comunicação de desocupação, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) se for o caso, a proceder aos reparos no imóvel durante o processo da desocupação, inclusive apresentando ao(a) LOCADOR(A) os recibos ou notas fiscais dos serviços realizados, correndo neste caso, por sua conta os aluguéis e encargos até a nova verificação e aceitação das chaves pelo(a) LOCADOR(A).
Parágrafo nono. Na entrega das chaves será efetuada nova vistoria. Não estando o imóvel nas condições que fora entregue, o(a) LOCATÁRIO(A) desde já, autoriza o(a) LOCADOR(A), ou seu representante, a proceder aos serviços de recuperação, arcando com todas as despesas efetuadas, contra a apresentação de recibos, bem como os aluguéis e demais encargos previstos neste instrumento, até a efetiva entrega das chaves com a plena aceitação do(a) LOCADOR(A).
Parágrafo décimo. No caso do(a) LOCATÁRIO(A) entregar as chaves do imóvel na Imobiliária sem proceder ao aviso prévio de desocupação (30 dias), e mesmo avisado da data e horário da vistoria final ele ou seu(s) FIADOR(ES) não comparecer(em), o(a) LOCADOR(A) procederá à vistoria acompanhado por um Tabelião que lavrará uma ata notarial constatando todos os danos no imóvel, sendo o(a) LOCATÁRIO(A) e seu(s)

DS DS DS DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

FIADOR(ES) cientificados, por e-mail ou carta, a fazer os reparos em 10 (dez) dias. Caso não procederem de forma imediata aos consertos necessários e determinados pelo(a) LOCADOR(A), ou sua administradora no prazo de 10 dias, o(a) LOCADOR(A) procederá aos reparos necessários e, ao propor ação pela indenização dos danos terá direito à correção do montante tudo em conformidade com o art 23 incisos III e V da Lei 8245-91.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

CLÁUSULA SEXTA. É vedado introduzir no imóvel quaisquer modificações, sendo que as benfeitorias de qualquer natureza, reformas, construções, ou acessões, dependem do consentimento por escrito do(a) LOCADOR(A), ficando elas, em qualquer hipótese, incorporadas ao imóvel, independentemente de qualquer pagamento ou indenização por parte do(a) LOCADOR(A), ou direito de retenção por parte do(a) LOCATÁRIO(A), podendo, no entanto, o(a) LOCADOR(A) exigir que o(a) LOCATÁRIO(A) reponha o imóvel no seu estado anterior às modificações.
Parágrafo único. Caso não convenha ao(a) LOCADOR(A) a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo(a) LOCATÁRIO(A) mesmo necessárias, deverá este finda a locação, removê-las as suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

DA FIANÇA

CLÁUSULA SETIMA. Como FIADOR(ES) e principal(is) pagador(es) e como devedor(es) solidário(s) ao(s) LOCATÁRIO(A), assinam o presente **IDA REGINA BETT BUSSOLO E PATRICIA ZOMER BETT HANSEN**, o(s) qual(is) se responsabiliza(m) por todos os termos e as obrigações assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(A) na vigência deste contrato e suas eventuais prorrogações até a real e efetiva entrega de chaves e devolução do imóvel **conforme termo de vistoria enviado por e-mail**, mediante comprovante da Administradora, cuja responsabilidade se estende a todos os reajustes, mesmo que não tenham tomado ciência, aumentos, acordos, ou aumentos decorrentes de acordo ou Ação Revisional de aluguel, inclusive, pelo tempo e custo dos reparos no imóvel, se necessários, renunciando expressamente à faculdade de exonerarem-se antes que todas as obrigações locatícias atribuídas ao(a) LOCATÁRIO(A) tenham sido cumpridas, inclusive honorários advocatícios multa contratual, despesas e custas no caso de procedimento judicial, renunciando expressamente os benefícios legais que dispõem em contrario.

Parágrafo primeiro. O(S) FIADOR(ES) declara(m) expressamente que renuncia(m) ao benefício de ordem **(Código Civil, art. 827 e seu parágrafo único (benefício de ordem) e art. 828)** e na hipótese de exoneração, o(s) **FIADOR(ES)** permanecerá(ão) responsável(is) pelo(s) efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação, **conforme disposto no artigo 40, inciso X da Lei de Locação e demais hipóteses previstas em lei,** sendo, contudo **vedado o pedido de exoneração através de notificação por escrito a(o) LOCADOR(A) ou seu ADMINISTRADOR, antes do término do prazo deste contrato.**
Parágrafo segundo. Declara(m) ainda, expressamente o(s) **FIADOR(ES)** que presta(m) a presente fiança em caráter voluntário, prevalecendo, em qualquer hipótese a disposição de vontade e tendo lido o presente contrato, **CONCORDA(M)** com todos os termos, ciente(s) das obrigações assumidas e assume(m) inteiramente a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das assinaturas, inclusive pelo reconhecimento de firma
Parágrafo terceiro. Na falta do cumprimento de qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, tanto o(a) LOCATÁRIO(A) como seu(s) FIADOR(ES) será(ão) inscrito(s) nos órgãos de proteção ao credito como devedor(es), condição que permanecerá até a quitação do débito.
Parágrafo quarto. No caso de morte ou dissolução da sociedade conjugal do afiançado, o(s) FIADOR (ES) permanece(m) responsável(is) por quem permanecer no imóvel, até a efetiva devolução do bem locado tudo conforme a sub-rogação imposta nos art 11 e 12 da lei 8245-91.
Parágrafo quinto. A garantia prestada pelo(s) FIADOR (ES) restará ajustada para vigorar até a efetiva desocupação do imóvel locado e a entrega das chaves, mesmo em caso de prorrogação contratual.
Parágrafo sexto. Em caso de morte, insolvência, exoneração ou falência de quaisquer dos FIADOR(ES)es, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), num prazo de 15 (quinze) dias contados da verificação do fato, a apresentar

DS mja DS CSCH

DS DS IRBB DS PZBH DS LHI

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

substituto idôneo ao(a) LOCADOR(A) a juízo deste, sob pena de não o fazendo declarar-se de imediato a rescisão do presente contrato, com o término imediato da presente locação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA OITAVA. Caso o(a) LOCADOR(A) manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente deverá propor por escrito ao(a) LOCATÁRIO(A) que se obrigará a emitir resposta em 30 dias a partir da comunicação oficial.

CLÁUSULA NONA. O(a) LOCATÁRIO(A) não se manifestando no prazo estipulado permitirá desde logo ao(a) LOCADOR(A) visitar o imóvel com possíveis pretendentes, em dia e hora previamente combinados podendo, entretanto fixar um horário não inferior a 04 (quatro) horas diárias e a isso não poderá se opor, sob qualquer pretexto.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA. A infração de qualquer das cláusulas, termos ou condições desse contrato, e se assim interessar a parte não infratora, importará na sua rescisão de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, estando obrigada a parte infratora ao pagamento de multa no valor de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente a época da ocorrência do fato, sem prejuízo de outras sanções cabíveis e ainda a propositura de ação indenizatória por perdas e danos.

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do(a) LOCADOR(A) quando ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) LOCATÁRIO(A) bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse, e em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. No caso da locação ser para fins comerciais o(a) LOCATÁRIO(A) declara desde já, não haver pagado o "ponto" comercial, razão porque ao término da locação não terá direito a nenhum tipo de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá atender a todas as exigências do poder publico para o perfeito funcionamento do ramo do negócio a que se propôs na cláusula primeira, arcando com todos os custos necessários para isto, não podendo pleitear indenização nem alegar retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a entregar ao(a) LOCADOR(A) todas as intimações e avisos da autoridade publica dentro do prazo de 48 horas do seu recebimento sob pena de ter que arcar por eventuais multas e prejuízos causados ao proprietário conforme artigo 23, VII da Lei 82.45/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Se na vigência do prazo contratual e das suas eventuais prorrogações, o(a) LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel, o(a) LOCADOR(A) terá assegurado o direito, desde já expresso pelo(a) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) de reaver direta e imediatamente o imóvel ora locado, independentemente das providências judiciais ou extrajudiciais ulteriores, e da cobrança dos prejuízos e sanções civis decorrentes de abandono, pelas quais responderão *in totum* o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES).

DS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. O(a) LOCADOR(A) ou sua procuradora não se responsabilizam de modo algum pelos prejuízos que o(a) LOCATÁRIO(A) venha sofrer decorrentes de incêndio, tempestade, inundação, raio ou fogo celeste. Para prevenir responsabilidade delas decorrentes deverá o(a) LOCATARIO (A) arcar com o pagamento dos seguros necessários.

DS

DS DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA. Em caso de haver mais de um LOCATÁRIO(A) os mesmos serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. Fica expressamente estabelecido que a citação, intimação ou notificação do(a) LOCATÁRIO(A) ou do(s) FIADOR(ES), poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fax ou e-mail, podendo ser recebida por qualquer um dos sócios ou responsáveis pela empresa.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo(a) LOCATÁRIO(A) e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. O presente contrato tem eficiência executiva para a competente cobrança judicial de crédito devido em razão de inadimplemento das obrigações ora assumidas pelas partes, e se, na ação ou omissão do(a) LOCATÁRIO(A), o(a) LOCADOR(A) tiver que ingressar em juízo para a declaração ou a realização de direito seu decorrente deste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) e seu(s) FIADOR(ES) solidário(s), ficam obrigados, no caso de procedência da ação, ao pagamento de honorários ao advogado do (da) LOCADOR(A), na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo primeiro. O(a) LOCATÁRIO(A) e seus FIADOR(ES) se responsabilizam por todas as informações lançadas nas suas fichas cadastrais, sendo que qualquer alteração ou mudança de endereço deverão ser imediatamente informadas a empresa administradora, ficando cientes desde já que a omissão destas informações importará no envio de correspondências para o endereço fornecido, e via de consequência a inclusão de seus nomes junto aos órgãos de proteção ao crédito sem o seu prévio conhecimento.
Parágrafo segundo. Ficam cientes as partes que o inadimplemento das obrigações previstas neste contrato poderá ensejar a NEGATIVAÇÃO das partes inadimplentes junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC/SERASA), assim como os protestos dos alugueres e taxas em atraso em Cartório de Títulos e Documentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. Sendo o imóvel locado em condomínio, o(a) locatário(a) obriga-se também ao cumprimento do respectivo regimento interno se houver.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA. O(s) LOCATÁRIO(S) e o(s) FIADOR(ES) declara(m) que recebe(m) uma cópia do laudo de vistoria do estado do imóvel, cientes de que possuem o prazo de 3 (três) dias para reclamar, por escrito, acerca de eventual diferença, recebendo e reconhecendo o imóvel no estado e condições que se encontram constantes da vistoria, que este acompanha e dele faz parte integrante, assumindo a obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão e limpeza de calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-os em perfeito estado quando da entrega do imóvel, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebe(m).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA. O LOCATÁRIO, para sua conveniência solicita que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a ADMINISTRADORA a debitar o custo de R$20,00 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.

DS DS DS DS

DocuSign Envelope ID: 2F086AB8-23A8-49F2-840C-11060952E853

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da emissão do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Florianópolis para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo.

E, depois de lidas e ratificadas todas as cláusulas do presente contrato, e, por estarem todos de acordo, firmam em 02 (Duas) vias de igual teor, o(a) LOCADOR(A), o(a) LOCATÁRIO(A), o(s) FIADOR(ES)es e as testemunhas abaixo, para a devida produção dos efeitos legais.

Florianópolis, 27 de maio de 2024

DocuSigned by:
Laercio Hiromitsu Irie
A29D7640ABDB498...

LOCADOR: ENIR FAQUETI
CPF nº 705.294.349-20

DocuSigned by:
HELENA BETT HANSEN
8A1F81FBD3F04B2...

LOCATÁRIA: HELENA BETT HANSEN
CPF nº 096.524.019-35

DocuSigned by:
IDA REGINA BETT BUSSOLO
6DE5EF4DE339459...

FIADORA: IDA REGINA BETT BUSSOLO
CPF nº 503.510.799-04

DocuSigned by:
PATRICIA ZOMER BETT HANSEN
9F3A57D0A925428...

FIADORA: PATRICIA ZOMER BETT HANSEN
CPF nº 714.389.049-91

Testemunhas:

DocuSigned by:
Monica Jaqueline dos Santos
0EE2C7E8EF0D4FF...

MONICA JAQUELINE DOS SANTOS
CPF nº 038.631.739-96

DocuSigned by:
Carolina Ulmer Schlichting
E35D3B0F266B4E8...

CAROLINA ULMER SCHLICHTING
CPF nº 088.537.099-60