



CONTRATO DE LOCAÇÃO

2076

LOCADOR: **AMERICO CÉ**, Brasileiro, Viúvo, inscrito no CPF sob nº 098.423.579-53, residente na cidade de LAGES-SC, representado por seu bastante, procurador **PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.934.795/0001-69, estabelecida na Rua Emiliano Ramos, nº. 519, 1º andar – sala 02, Centro, Lages/SC, neste ato representado por **LUIS FERNANDO COELHO**, brasileiro, natural de Lages/SC, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente na rua Rio Grande do Norte, 507, Apto 102, Bairro São Cristovão, na cidade de Lages/SC; portador da cédula de identidade nº.3.632.176 e CPF nº.041.155.539-10, e de outro lado como “**LOCATÁRIO**”: **THIAGO SILVA CHAVES**, Brasileiro, Solteiro, inscrito no CPF sob o nº 047.351.760-47, portador do RG de nº 9119265842, residente e domiciliado na AVENIDA LUIZ DE CAMÕES, 2090 – Conta Dinheiro – Cep 88520000, em LAGES-SC, contrata a locação de um imóvel, abaixo discriminado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – FINALIDADE DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR** dá em locação, para fins Residenciais um Apartamento código nº 3399, sito á RUA WENCESLAU BRAZ, 43 – RESIDENCIAL AMERICO CÉ, AP 06 – B. Conta Dinheiro, 88523210 - LAGES - SC.

CELESC: UNIDADE CONSUMIDORA 43040111

§º Primeiro: No momento em que o locatário, recebe o imóvel, assina juntamente o termo de vistoria inicial do imóvel, detalhando seu estado de conservação, o qual deverá ser vistoriado pelo locatário no momento do ingresso no imóvel.

§º Segundo: Qualquer divergência entre o estado físico do imóvel e constante do termo de vistoria citado no parágrafo primeiro, deverá ser comunicado pelo locatário, por escrito, entregue a Pharol Imóveis, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, após o recebimento das chaves, assim não o fazendo considerar-se-á como declaração expressa de concordância com o termo de vistoria firmado.

§º Terceiro: Caberá, contudo, á PHAROL IMÓVEIS, aceitar ou não as divergências apontadas, mediante nova conferência.

§º Quarto: Sempre que na vistoria inicial do imóvel, objeto do presente contrato locativo, contiver a informação que o imóvel locado não está com fornecimento de energia elétrica, regularizado, declara o locatário ter ciência de tal fato e que concorda em tomar posse do imóvel no estado em que se encontra, eximindo o LOCADOR e a PHAROL IMÓVEIS de qualquer responsabilidade por tal fato.



CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **12 (doze)** meses, com início em 03/10/2025 e término em 02/10/2026. Findo o prazo ajustado, se o (a) locatário (a) continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do (a) locador (a), ficará a locação **prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais ajustadas** no presente contrato, em consonância com os artigos 46, 47 e 56 da Lei de locações 8.245/91, incluindo a garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, por força do art. 39 da legislação supra.

§ ÚNICO – Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá rescindir o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por prazo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação, devidamente averbado junto à matrícula do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal é de **R\$ 1.666,66 (Um Mil, Seiscentos e Sessenta e Seis Centavos)**, com desconto pontualidade de **10%** para pagamento até o dia 6 de cada mês, o qual será pago através de **forma de pagamento boleto**, mais as despesas de **AGUA, LUZ, CONDOMÍNIO, TAXA DE ESGOTO, TAXA DE LIXO, SEGURO INCÊNDIO, IPTU** que incidirem sobre a locação, juntamente com os encargos locatícios discriminados no presente contrato, administradora PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO LTDA.

§ 1º – Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo estabelecido no presente contrato, desta cláusula, **serão acrescidos de correção monetária (pelo Provimento 13/95 do CGJSC) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e em sendo necessário, o ajuizamento de qualquer tipo de ação judicial, por intermédio de advogado, para cobrança dos eventuais valores em atraso, também incidirão honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) e custas judiciais**, que poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, cobrança e execução contra o (a) locatário (a), independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial.

§ 2º – O aluguel sofrerá reajuste anual, com base no coeficiente de atualização acumulada do IGPM da FGV. Em caso de deflação, o reajuste acompanhará o valor de mercado.

§ 3º – Havendo alterações no plano econômico governamental, a periodicidade do reajuste locativo acompanhará, automaticamente, e independentemente de qualquer autorização, a menor possível e permitida por lei.

PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA

RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC

(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69

www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato, não produzirá efeito quanto à data de pagamento, sendo mera tolerância por parte do (a) locador (a), o qual não promover, de imediato, as ações pertinentes ao caso.

Fica pactuado que o LOCATÁRIO receberá em seu endereço de email os boletos de pagamento dos. Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto bancário para o pagamento do aluguel por email, com antecedência mínima de 03 (três) dias do seu vencimento, se compromete e se responsabiliza a retirar a "segunda via" do boleto na sede da ADMINISTRADORA, desde que não haja pendências anteriores, dentro do horário bancário e que não ultrapasse a data do vencimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA TRANSFERÊNCIA OU SUBLOCAÇÃO

A) Locatário não poderá, sob pena de rescisão contratual, fazer sublocação, cessão, transferência e mudança de finalidade de locação, no todo ou em parte, salvo com o consentimento prévio e por escrito do (a) Locador (a).

CLÁUSULA QUINTA – DA DESOCUPAÇÃO

1º – No caso de contrato de locação com vigência por prazo indeterminado, o (a) Locatário (a) deverá notificar o (a) Locador (a) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, dando ciência da entrega das chaves, sob pena do pagamento de uma multa compensatória, equivalente a 01 (um) mês de aluguel, conforme estabelece o artigo 6º da Lei de Locações.

2º – No caso do contrato de locação com vigência por prazo determinado, o (a) Locatário (a) fica dispensado da notificação, porém terá que pagar uma multa compensatória, equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

3º – Por ocasião da entrega das chaves, o (a) Locatário (a) deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Última conta de luz devidamente quitada;
- b) Declaração do condomínio, informando a inexistência de débitos/negativa de débitos do condomínio;
- c) Caso as faturas de água não estejam incluídas no condomínio, deverá apresentar a última, devidamente quitada;

4º – Com a apresentação dos documentos acima especificados, será entregue ao Locatário (a) o recibo de entrega das chaves, ressaltando que o aluguel somente se encerrará quando o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado, conforme vistoria inicial.

PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA D



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis

§ 5º – O (A) Locatário (a) deverá fornecer o seu novo endereço a momento da entrega das chaves do imóvel.

§ 6º – Após a entrega do imóvel, observando-se o procedimento a vistoria final.

§ 7º - É obrigação do (a) Locatário (a), ao entregar o imóvel devidamente a mesma qualidade de pintura em que recebeu e devidamente anotado na vistoria estado em que o recebeu no tocante as demais condições. Assim, depois a vistoria final, que será obtida através da conferência "in loco", confrontada a vistoria inicial, constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade do mesmo deverá fazê-lo sob suas expensas, podendo a critério da PHAROL IMOBILIÁRIA a pintura nos caso em que achar estar em boas condições.

§ 8º – Quando da entrega das chaves do imóvel, o procurador do (a) Locador (a) e o Locatário (a) a data para conferir a vistoria final in loco, sendo que esse prazo será de máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a entrega das chaves.

§ 9º – Realizada a vistoria final do imóvel, deverá o (a) Locatário (a) providenciar o desligamento da energia.

§ 10º - Realizada a vistoria final e constatando-se que o imóvel está de acordo com a vistoria inicial, a locação será encerrada na data da entrega das chaves.

§ 11º – Realizada a vistoria final e constatando-se a necessidade de realizar reparos de responsabilidade do (a) Locatário (a), o mesmo poderá optar pela realização dos serviços em sua conta, ou pelo pagamento do valor obtido através de orçamento, aprovado pela **ADMINISTRADORA**.

§ 12º – No caso de o (a) Locatário (a) optar por realizar os reparos, fica acordado que encerrada a locação o mesmo permanecer com as chaves do imóvel, o aluguel estará vigente, até a conferência dos serviços realizados. Nesse caso o (a) Locatário (a) pagará o aluguel pro rata die, até a data em que o imóvel estiver de acordo com a vistoria inicial.

§ 13º – No caso de o (a) Locatário (a) optar pela realização dos serviços pela administradora, no momento da sua autorização será acordada a data para a execução dos mesmos. Assim, será adicionado à data de entrega do imóvel, o período para execução do serviço, cujo resultado será a data de encerramento da locação.

§ 14º – Caso os danos no imóvel locado sejam de responsabilidade do (a) Locatário (a) e não forem reparados pelo mesmo, conforme os procedimentos acima descritos, o (a) Locador (a) efetuará os reparos apontados e, posteriormente, cobrará judicialmente, tendo direito à correção do montante, tudo de conformidade com o **art. 23 incisos III e V da lei 8.245/91**.

PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA

RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC

(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69

www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

Locatário não poderá fazer no imóvel, sem a devida comunicação prévia e escrita à PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA, qualquer alteração ou modificação, quer útil ou necessária, não poderá alegar desconhecimento por benfeitorias que por ventura venha a fazer, nem pedir indenização pelas mesmas, ficando tais despesas pertencendo ao locador, podendo este mandar tirar as despesas do locatário, assim lhe convier.

CLÁUSULA SÉTIMA – MODALIDADE DE GARANTIA

Fica estipulado entre as partes que a Modalidade de Garantia será o descrito no Artigo 37, inciso I, da Lei 8.245/91: PAGAMENTO EM DINHEIRO, que corresponderá à três meses de aluguel.

1º Que a presente modalidade de garantia será restituída ao LOCATÁRIO por ocasião da entrega do imóvel, desde que condicionado o efetivo cumprimento "in totum" do contrato de locação ora celebrado, conforme condições e prazos, ficando certo que tais valores na sua restituição serão devidamente atualizados.

§ 2º - Todavia, na hipótese de descumprimento por parte do LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas e/ou condições previamente expressas neste instrumento, a ora ADMINISTRADORA fica desde já autorizada por este a repassar até o limite da forma acima ao proprietário, somente após a efetiva entrega das chaves e assinatura do termo de rescisão de contrato de locação a título de ressarcimento dos danos no imóvel e/ou inadimplência dos alugueis e demais taxas, sendo que, na hipótese dos valores serem inferiores ao ônus decorrentes do inadimplemento, o LOCATÁRIO se compromete-se a complementar os valores até o quantum existente, sob pena de responder civil e criminalmente pelos mesmos; entretanto, caso os valores a serem indenizáveis sejam inferiores, a ora ADMINISTRADORA, compromete-se a restituir, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a entrega das chaves, a diferença apurada ao ora LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA COMPENSATÓRIA

Caso o(a) LOCATÁRIO(A) desocupe o imóvel antes do término do contrato, conforme cláusula segunda, enquanto o contrato tiver prazo determinado, o mesmo pagará o valor à 03 (três) vezes o valor do aluguel, vigente na data de desocupação e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido; a título de multa compensatória. Na hipótese de vir compulsoriamente, a passar para o prazo indeterminado;



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com

o(a) **LOCATÁRIO(A)** poderá isentar-se do pagamento de multa, se a
ao(à) **LOCADOR(A)**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Neste
aviso, será igualmente devida a multa correspondente a 01 (um) mês do val
estiver em vigor.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Lages/SC para dirimirem quaisquer
resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais
que seja. Na hipótese de execução contra o (a) Locatário (a), e residindo este
Comarca, poderá o (a) Locador (a) optar pelo Foro de eleição, ou pelo domicílio do

§ 1º – O (A) Locatário (a), **autoriza (m), expressamente, que, em caso de**
judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação e notificação), a
correspondência com aviso de recebimento, fulcrado no art. 58, inc. IV da Lei do Inqui
em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-s

§ 2º – O (A) Locatário em caráter irrevogável e irretratável outorgam-se, mutuam
poderes para receberem citação, intimação ou notificação em ação que refira à rela
locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, u
esse poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inc
em ação de execução ou de conhecimento relativo à cobrança de aluguéis, enc
locatícios, reparos, multas, custas judiciais e honorários.

CLÁUSULA DÉCIMA

Responderá (ão) o Locatário (a) e pelo pagamento de perdas e danos decorrentes de qualqu
prejuízo que venham a causar a terceiros não só relativo ao mau uso do imóvel, como també
por simples culpa, dolo, má-fé, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O (A) Locador (a) não se responsabilizará de modo algum pelos prejuízos que o Locatário (a)
venha a sofrer durante a locação, decorrente de incêndio, tempestade, inundação, roubo, raio
de fogo ou qualquer fenômeno da natureza.

§ **Primeiro:** É obrigação do Locatário(a), O pagamento de seguro obrigatório de incêndio, do
imóvel ou unidade locada durante todo o período da locação e entrega real das chaves.

§ **Segundo:** As partes acordam que o locatário(a) deverá enviar a apólice do seguro no

PHAROL IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC

(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69

www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

máximo de 24 horas após assinatura deste instrumento, caso contrario a
tradora fica autorizada a efetuar a contratação do seguro obrigatório de incêndio
nome e proceder com a cobrança juntamente com aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

so de venda ou alienação do imóvel objeto deste contrato, fica desde já o (a) Locador
u a quem ele determinar, autorizado pelo (a) Locatário (a) a mostrar o imóvel "in loco"
os interessados, em horário a ser combinado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

ando o imóvel, objeto deste contrato, fizer parte de condomínio, o (a) Locatário (a) se obriga
espeitar todas as cláusulas e condições expressas no regulamento interno do edifício. O não
mpimento será considerado infração contratual com as cominações legais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

as partes contratadas firmam o presente contrato, comprometendo-se a cumpri-las fielmente
em todas sua íntegra, extensivo a herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ENTREGA DA CHAVE

A entrega das chaves à (ao) Locatário (a) será no dia 3 de Outubro de 2025, conforme
acordado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Fica estipulada a multa contratual de 10% (dez por cento), do valor total do contrato (anuidade
vigente) conforme estipulado na cláusula 3ª, a ser pago pela parte que infringir qualquer
cláusula do mesmo, o que está em consonância com artigo 412 do Código Civil, a qual será
exigível cumulativamente com as previstas na cláusula 8.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DA ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE INSTRUMENTO

As partes contratantes optam por firmar o presente instrumento por meio de
assinatura eletrônica, reconhecendo, assim, a veracidade, autenticidade, integridade, validade
e eficácia deste contrato e de todos os seus termos e condições, inclusive das assinaturas



RUA EMILIANO RAMOS, 519 - Centro - LAGES-SC
(49)3222-2009 CRECI: 2897-J CNPJ: 10.934.795/0001-69
www.pharolimoveis.com.br - atendimento@pharolimoveis.com.br

eletrônicas, no que declaram que utilizarão plataforma de assinatura idônea e conhecida no mercado, tudo isso nos termos de acordo com o DECRETO Nº 10.543, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2020, que dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas na administração pública federal e regulamenta o art. 5º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

PARÁGRAFO ÚNICO. As partes expressamente concordam em utilizar a plataforma "Plugsign", para fins de coleta das assinaturas eletrônicas, reconhecendo como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, declarando, de forma inequívoca, em conformidade com a legislação mencionada no caput desta Cláusula, a sua concordância com todas as condições estipuladas neste contrato, inclusive o mecanismo de sua legitimidade, autenticidade, eficácia e veracidade (assinatura eletrônica), no que poderá ser atestada, a qualquer tempo, a sua autenticidade.

Lages- SC, 3 de Outubro de 2025.

LOCADOR:
PHAROL IMOVEIS

Luis Fernando Costão
Diretor Financeiro

Documento assinado digitalmente
gov.br THIAGO SILVA CHAVES
Data: 03/10/2025 17:35:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

THIAGO SILVA CHAVES
CPF: 047.351.760-47