

CONTRATO DE LOCAÇÃO – CO-LIVING



LOCADOR: BRUNO VEPPPO ZANOLLA, solteiro, brasileiro, inscrito no CPF sob o n. 383.245.168-40, e-mail: colivingjuridico@gmail.com.



LOCATÁRIO: PEDRO AUGUSTO MATTES FALCÃO, inscrito no CPF nº036.961.450-09, E-mail: pedromattesfalcao@gmail.com, Whatsapp: (54) 98111-4424.



OBJETO: Locação vaga em quarto **individual** na residência localizada na R. Prof. Walter de Bona Castelan, 157 – Santa Mônica, Florianópolis - SC, 88037-300.

PRAZO: O prazo da locação é de (6) meses, com início da locação na data de 06/03/2026 e término na data de 05/09/2026.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO VALOR DA LOCAÇÃO

1.1 O preço mensal da locação da unidade locada é de **R\$ 1.100,00** se for pago pontualmente até o dia **06** de cada mês. Caso o locatário efetue o pagamento do aluguel em atraso haverá multa contratual de 20 % incidente sobre o valor da locação e juros de mora de 1 % ao mês.

1.2. No caso de não pagamento do aluguel na data de entrada na unidade locada, o Locatário terá o prazo máximo de 24 horas para quitar a obrigação. Não efetuando o pagamento no prazo de 24 horas incidirá multa contratual no valor de 1 aluguel.

1.3. Ultrapassado 48 horas de atraso de pagamento do primeiro aluguel ocorrerá a rescisão imediata do contrato de locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial, aplicando-se as disposições constantes no capítulo “Rescisão” item 1, alínea “a” e item 2 do mesmo capítulo.

DA CAUÇÃO

2. DA GARANTIA LOCATÍCIA.

2.1. No ato da assinatura do presente contrato, o Locatário depositará o valor correspondente a 2 (dois) aluguéis, a título de arras confirmatórias. Após a entrada na unidade locada, o valor das arras será destinado da seguinte forma:

- a) 1 (um) aluguel será utilizado para pagamento do primeiro mês de locação; e
- b) 1 (um) aluguel permanecerá depositado na modalidade de caução, servindo como garantia locatícia.

2.2. O caução, tem por finalidade garantir o cumprimento integral das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de multas, indenização por danos ao imóvel, despesas pendentes e compensação por quaisquer débitos decorrentes da relação locatícia.

2.3 Ausência do Locatário na Data Estipulada: Se o Locatário pagar o arras confirmatório para reservar a vaga, mas não comparecer na data acordada para o início do contrato, sua ausência será considerada uma desistência do contrato a pedido do Locatário. Nesse caso, o Locatário perderá o arras, sem prejuízo das multas contratuais previstas em outras cláusulas.

2.4. Destinação do Caução e Reembolso: Após o término do contrato, se não houver pendências financeiras, o caução será reembolsado após a vistoria de saída. Danos ou multas pendentes serão compensados com o caução.

2.5 Procedimento de Reembolso: O reembolso do caução será efetuado após a vistoria de saída, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, em horário comercial, seguindo as mesmas condições de pagamento.

2.6. Impugnação dos descontos: Em caso de descontos no valor a ser restituído e, o Locatário desejar impugnar o desconto, o prazo para a devolução do caução somente iniciará após a apuração da impugnação com resposta definitiva do Locador, a ser realizada no prazo de 03 dias úteis.

2.7. Tratamento das Multas Contratuais: As multas por violação de regras de convivência, descritas no anexo I e escala de limpeza não serão descontadas imediatamente do caução, possuindo regras próprias no Capítulo Penalidade, item 4. No entanto, se não forem pagas no prazo de 48 horas, o valor do caução será retido até o pagamento integral das multas relacionadas.

2.8. Devolução do caução em caso de ocorrências: Em caso de danos à residência e aos eletrodomésticos, o prazo de devolução do caução somente começará a fluir a partir do conserto do item danificado pelo Locatário ou, após a apuração do valor para consertar os itens danificados.

2.9. Caso o valor do conserto seja inferior ao valor do caução, será abatido/compensado, devolvendo-se o excedente ao Locatário. No entanto, caso o valor do conserto seja superior ao valor da caução, o Locador se reserva o direito de cobrar a diferença por meios judiciais ou extrajudiciais, após a devida apuração.

3. DO CONSUMO

3.1. Inclusões no Valor do Aluguel: O valor do aluguel inclui o consumo de água, luz e internet.

3.2. Limites e Divisão de Custos: O consumo de água e energia elétrica das áreas coletivas e individuais é limitado a R\$ 3.000,00 (três mil reais). Qualquer valor excedente será dividido entre os moradores, pago à vista, ou descontado do valor do caução.

3.3. Instalação de Equipamentos Elétricos: Fica proibido a instalação de equipamentos elétricos e eletrodomésticos sem autorização prévia do administrador da casa ou do Locador. O descumprimento acarretará em multa, conforme o capítulo "Das Penalidades", item 1. Será exigido a desinstalação imediata, sujeito a multa diária até a conformidade. O não cumprimento pode resultar na rescisão do contrato, conforme o capítulo "Rescisão", item 2

4. Da vistoria inicial:

4.1. Estado do Imóvel: O imóvel é entregue conforme o termo de vistoria anexo a este contrato. O locatário declara ter vistoriado o imóvel antes da assinatura deste contrato e está plenamente de acordo com o estado atual do imóvel, com todas as suas instalações funcionando conforme recebido no momento da vistoria.

4.2. Mobília e Equipamentos: A unidade locada está completamente mobiliada e equipada de acordo com a vistoria prévia realizada pelo Locatário. As áreas coletivas do imóvel também estão mobiliadas e equipadas com os móveis e utensílios conforme inspeção realizada pelo locatário.

5. OBRAS

5.1. Autorização para Obras: O locatário está ciente de que obras para melhoria e adaptação da residência podem ser realizadas no imóvel. Esta cláusula autoriza expressamente a realização das respectivas obras.

5.2. Transtornos de Obras: Os transtornos habituais decorrentes da realização de obras para melhoria do imóvel não podem ser invocados como motivo para rescisão contratual por parte do locatário.

RESCISÃO

6. RESCISÃO

6.1. Constituem causa de rescisão contratual e independente de notificação judicial ou extrajudicial, além dos casos previstos na Lei 8.245/91, as seguintes causas:

- a) Atraso no pagamento do aluguel, Contribuição de manutenção da casa, arras confirmatório, e demais encargos, no prazo de vencimento.
- b) Desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça seu uso.
- c) Em caso de pedido de desocupação do imóvel pelo proprietário do imóvel.
- d) A inobservância reiterada das regras de convivência e escala de limpeza e das disposições do anexo I, integrante deste contrato.
- e) Consumo de álcool, ou drogas ilícitas no interior da residência.

6.2. Multa Contratual: Em casos especificados nas alíneas "a", "d" e "e", será aplicado multa contratual conforme descrito na cláusula "Das Penalidades", item 1.

6.3. Rescisão Contratual extraordinária: Nas situações descritas nas alíneas "b" e "c", o contrato será rescindido sem penalidades para ambas as partes.

6.4. Rescisão Antecipada por mútuo acordo: Para contratos com duração superior a seis meses, e mediante acordo mútuo, o contrato pode ser rescindido sem incorrer na multa contratual por rescisão antecipada, na metade do período de vigência do contrato.

6.5. Multa por Rescisão Antecipada: Caso o locatário deseje rescindir o contrato antes do prazo acordado, será aplicada uma multa contratual equivalente ao valor de 2 (dois) aluguéis, exceto nos casos previstos na cláusula 4 do capítulo sobre rescisão contratual.

6.6. Rescisão por Maioria de Moradores: Se a maioria dos moradores da residência solicitar a rescisão do contrato do locatário, o contrato será rescindido imediatamente, sem aplicação de multa contratual por parte do locador.

6.7. Rescisão por Ocorrências Graves: O contrato será rescindido automaticamente em casos de vias de fato, infrações penais cometidas pelo locatário ou fatos assemelhados a violência doméstica. Nesta hipótese, o locatário será responsável pelo pagamento de uma multa contratual equivalente a 5 (cinco) aluguéis vigentes, independentemente de outras medidas legais que o locador possa adotar.

6.8. Notificação de Não Renovação: O locatário deve notificar o locador com pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência do término do contrato, caso não deseje renová-lo.

6.9. A ausência de notificação no prazo estipulado implicará, automaticamente, a renovação do contrato por período idêntico ao inicialmente contratado, mantendo-se todas as cláusulas, valores e condições em pleno vigor.

6.10. A notificação de não renovação deve ser feita por escrito, ao e-mail: **colivingjuridico@gmail.com**, sendo dever do Locatário comprovar o envio e recebimento da notificação ao Locador.

6.11. Qualquer comunicação encaminhada ao administrador da casa, síndico, gestor de grupo ou pessoa designada para acompanhamento local não será considerada válida, uma vez que tais pessoas não possuem competência para deliberação, rescisão ou interpretação contratual, conforme disposto nas Disposições Gerais, cláusula 10 deste contrato.

6.12. Na hipótese de não devolução das chaves no prazo estipulado, prevalecerá a prorrogação por 30 (trinta) dias prevista na cláusula 9.11, independentemente da renovação automática prevista na cláusula 6.9.

7. Da Convivência

7.1. Convivência em Casa Compartilhada: O locatário reconhece que irá residir em uma casa compartilhada e compromete-se a respeitar as regras mínimas de convivência estabelecidas. O descumprimento das normas poderá resultar na aplicação de multas contratuais, conforme previsto neste contrato e nos regulamentos internos da casa compartilhada.

7.2. Regras de Convivência e Regimento Interno: O Anexo I deste contrato contém as regras de convivência estabelecidas, consideradas fundamentais. Este regimento interno será atualizado regularmente para promover uma convivência harmoniosa entre os moradores. As atualizações serão enviadas por e-mail ao locatário e são consideradas parte integrante e vinculante do contrato.

7.3. Escala de Limpeza: O locatário deve seguir rigorosamente a escala de limpeza estabelecida pela administração da casa, sob pena de multa conforme descrito no capítulo "Das Penalidades item 1". O locatário pode trocar sua data na escala, desde que haja acordo com outro morador. A responsabilidade pela troca recai apenas sobre o locatário que solicitou, caso o substituto não cumpra a escala.

7.4. Da impossibilidade de cumprimento da escala de limpeza: Caso o locatário esteja impossibilitado de cumprir a escala de limpeza por motivos de saúde, deverá comprovar a situação enviando o atestado médico para o e-mail colivingjuridico@gmail.com. Após comprovada a impossibilidade, o locatário deverá viabilizar alternativas para o cumprimento da escala em comum acordo com o administrador da casa. Se não forem viabilizadas alternativas, será aplicada uma multa contratual no valor de R\$ 50,00 por descumprimento.

7.5. Responsabilidade na Ausência: Durante períodos de ausência da residência, o Locatário não estará isento do cumprimento das obrigações previstas na escala de limpeza. O Locatário deverá adotar as medidas necessárias para garantir a execução de sua tarefa, seja por meio de substituição previamente ajustada com outro morador, seja por compensação conforme as regras internas da casa. O descumprimento dessa obrigação ensejará a aplicação de multa contratual, conforme previsto neste instrumento.

7.6. Responsabilidades Gerais: É obrigação do locatário: a) manter o ambiente limpo; b) respeitar os outros moradores; c) Não fazer barulho nos horários de silêncio compreendido entre as 22 horas da noite e 09 horas do dia seguinte; d) não trazer

visitantes sem autorização prévia do Locador; e) observar integralmente as regras de convivência previstas no Anexo I deste contrato.

7.6.1. O descumprimento desta cláusula referida no item 7.6 sujeita a multa conforme cláusula contratual “Das penalidades item 1.”.

7.7. A mera solicitação de receber visitas, sem a confirmação da administração da casa não será considerado como autorização tácita.

7.8. Desentendimentos entre Moradores: O locador não se responsabiliza por desentendimentos entre os moradores. É responsabilidade dos envolvidos resolver os conflitos para manter um ambiente harmonioso.

7.9. Restrições de Instalações: O locatário não pode instalar placas, bandeiras ou qualquer sinal externo ou interno no imóvel sem autorização prévia por escrito do locador.

7.10. Responsabilidade do Locador: O locador não é responsável por danos decorrentes de ações de terceiros ou sinistros na residência durante o período de locação residencial.

7.11. Utilização de Bens em Áreas Comuns: Em caso de instalação de utensílios/eletrodomésticos em áreas comuns, o locatário deve ceder o uso aos demais moradores. A recusa em ceder ensejará multa contratual conforme previsto no capítulo "Das Penalidades".

7.12. Regras para visitantes: O Locatário declara estar ciente de que, por razões de segurança do imóvel e dos demais moradores, é estritamente proibido permitir a entrada, permanência ou pernoite de visitantes sem autorização prévia e expressa do Locador. Ressalta-se que “autorização” não se confunde com mera solicitação ou comunicação, sendo indispensável a manifestação formal e inequívoca de concordância do Locador para que a visita seja considerada permitida.

8. Das Penalidades

8.1. Em caso de infração contratual por descumprimento da escala de limpeza, inobservância das regras mínimas de convivência estabelecidas neste contrato, na legislação vigente, bem como as previstas no anexo I e suas atualizações, será aplicada multa contratual no valor de até 20% do montante do aluguel, sem prejuízo da rescisão direta por justa causa, nos casos expressamente previstos neste contrato.

8.2. Em situações de infrações contratuais reiteradas, o Locador poderá rescindir o contrato por justa causa, sendo devido multa contratual no valor equivalente a 2 (dois) aluguéis, além do pagamento das multas contratuais pendentes.

8.3. As multas contratuais poderão ser aplicadas pelo Administrador da casa, pelo Locador ou pelo Setor Jurídico, conforme a natureza da infração. As notificações de penalidade serão encaminhadas ao Locatário por WhatsApp ou e-mail cadastrado. A impugnação à notificação de multa deverá ser enviada obrigatoriamente e exclusivamente para o endereço eletrônico colivingjuridico@gmail.com, sob pena de não conhecimento da impugnação.

8.4. O Locatário deverá manter seus dados de contato sempre atualizados, comunicando prontamente ao Locador qualquer alteração de número telefônico, endereço de e-mail ou conta de WhatsApp. Na ausência de atualização cadastral, as notificações e comunicações encaminhadas aos contatos previamente informados serão consideradas válidas, eficazes e plenamente produzindo efeitos legais e contratuais, para todos os fins.

8.5. O locatário penalizado terá o prazo de 2 dias úteis para impugnar a notificação, devendo enviar a impugnação para o e-mail: colivingjuridico@gmail.com. Se o prazo for ultrapassado sem impugnação, a imposição da multa se tornará definitiva. Se houver impugnação dentro do prazo, o Locador, por intermédio do setor jurídico analisará a solicitação, em igual prazo e, notificará o locatário sobre a decisão, podendo decidir pela não aplicação da penalidades, aplicação integral ou redução do valor da multa.

8.6. Após a confirmação definitiva das penalidades, o Locatário deverá efetuar o pagamento do valor correspondente no prazo de 24 horas. Em caso de não pagamento, o valor do caução será retido até a quitação integral da multa, sem desconto.

8.7. Em caso de cominação de multa por levar visitas sem a autorização expressa do Locador, o Locatário está proibido de levar visitas na residência até a regularização da multa pendente, com o respectivo pagamento.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O Locatário declara ter visitado o imóvel e concordado com o estado atual em que se encontra, estando satisfeito com a estrutura da residência, não havendo qualquer motivo de reclamação.

9.2. Qualquer dano causado à estrutura do imóvel devido a eventos de força maior ou caso fortuito (eventos naturais) não será considerado uma infração contratual por parte do Locador, não sendo devido qualquer tipo de restituição ao locatário.

9.3. O descumprimento de regras gerais de convivência, conforme anexo I, por 3 (três) vezes ensejará a rescisão do contrato de locação, com a aplicação de multa contratual, e imediata desocupação da unidade locada.

9.4. Caso o Locatário solicite, haverá a possibilidade de visualização das imagens de câmeras de segurança instaladas na residência, mediante o pagamento de uma taxa no valor de R\$ 50,00.

9.5. O LOCATÁRIO autoriza expressamente ao LOCADOR ou à pessoa designada por este a realização de vistoria mensal, in loco, na unidade locada, com a finalidade de averiguar o cumprimento das regras de limpeza, higiene e conservação.

9.6. A unidade locada não possui vaga de garagem. Caso o locatário deseje dispor de um espaço destinado a garagem, será necessário celebrar um contrato adicional específico para esse fim, estabelecendo as condições, termos e custos relacionados à utilização do espaço de estacionamento.

9.7. Na hipótese de demanda judicial ou extrajudicial decorrente de obrigações previstas neste contrato, e havendo sucumbência, ainda que parcial, do LOCATÁRIO, este ficará responsável pelo reembolso integral das despesas suportadas pelo LOCADOR, incluindo honorários advocatícios contratuais, custas processuais, taxas judiciais e demais encargos decorrentes da defesa ou cobrança de seus direitos.

9.8. O locatário está ciente de que, devido ao caráter de moradia compartilhada, podem ocorrer melhorias na residência, como adaptação na configuração dos quartos e a realização de obras provisórias. O locatário concorda e não se opõe à realização dessas melhorias, mesmo que possam causar transtornos naturais associados a qualquer obra residencial.

9.9. Fica expressamente proibido ao locatário realizar obras significativas ou modificar a estrutura do imóvel sem a prévia autorização por escrito do locador. No caso de consentimento do locador para a realização das obras, estas passarão a integrar o imóvel, não conferindo ao locatário o direito a qualquer compensação pelas benfeitorias realizadas nem retenção por elas. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas desde que não descaracterizem o imóvel locado.

9.10. O Locatário tem ciência de que os representantes designados como administrador da casa e a pessoa que fechou a vaga na residência não possuem poderes de gerência financeira nem autoridade para tomar decisões acerca de rescisão ou interpretação contratual. Essas questões são de responsabilidade exclusiva do Locador, conforme indicado em sua identificação nominal no contrato. Qualquer assunto relacionado a essas questões deverá ser direcionado ao setor jurídico ou comercial do Locador para que sejam adequadamente solucionados.

9.11. Ao final do contrato, o Locatário deverá devolver pessoalmente as chaves ao administrador da casa. A rescisão contratual somente será efetivada após a devolução comprovada das chaves diretamente ao administrador da casa. Em caso de não devolução das chaves dentro do prazo estipulado, o contrato será automaticamente renovado por mais 30 dias, ou será cobrado um valor equivalente a R\$ 120,00 por dia em diárias.

9.12. O Locatário declara estar ciente e de pleno acordo de que existem câmeras de segurança instaladas exclusivamente em áreas de uso coletivo da residência, tais como cozinha, sala de estar, área externa e corredores, destinadas à proteção do patrimônio e segurança dos moradores.

Esta cláusula possui eficácia de consentimento expresso e inequívoco do Locatário quanto à captação de imagens nessas áreas, vedada qualquer gravação em ambientes privativos.

9.13. O Locatário está ciente e de pleno acordo que, em caso de inadimplemento do valor do aluguel, além de cobrança judicial, está sujeito a ter seu nome inscrito em cadastros de inadimplentes, como SPC e SERASA, não sendo os citados nesta cláusula rol taxativo, mas meramente exemplificativo.

9.14 Atividades Comerciais e Uso de Recursos Comuns: É vedada a utilização do imóvel ou de suas áreas e recursos comuns (como gás, energia elétrica, eletrodomésticos e utensílios) para fins comerciais ou produtivos, salvo mediante autorização expressa e prévia do Locador.

9.14.1. Na hipótese de o Locatário desejar exercer atividade comercial de pequeno porte no local — como a produção artesanal de alimentos, doces, bolos ou similares — deverá pactuar previamente com o Locador os termos de utilização dos recursos da residência e o valor da compensação mensal correspondente.

9.14.2. Caso o Locatário não ajuste previamente a compensação com o Locador, o valor do aluguel será automaticamente acrescido em R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais, a título de compensação pelo uso de recursos comuns, sem prejuízo das demais penalidades contratuais. O não pagamento desse valor adicional ensejará o desconto automático do respectivo montante do caução locatício, independentemente de nova autorização ou notificação.

10. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO DA CASA.

10.1. O LOCATÁRIO concorda em pagar um valor mensal de R\$ 50,00 (cinquenta reais) a título de contribuição de manutenção da casa, que será utilizado para cobrir despesas relacionadas ao fornecimento de gás de cozinha, produtos de limpeza, manutenção da piscina, reparos de emergência, melhorias na residência compartilhada e outros gastos necessários.

10.2. Caso a Contribuição de Manutenção da Casa seja paga pontualmente até a data de vencimento do aluguel, o Locatário fará jus a uma bonificação de pontualidade, ficando o valor da contribuição reduzido para R\$ 30,00 (trinta reais) no respectivo mês.

10.3. O valor do pagamento da contribuição de manutenção da casa deverá ser pago em conta específica fornecido pela administração da casa e/ou locador. O pagamento em conta diversa da indicada ensejará a perda da bonificação no referido mês.

10.4. Os valores arrecadados com a Contribuição de Manutenção da Casa serão geridos por um administrador designado pelo Locador, destinados exclusivamente à cobertura de despesas ordinárias da residência.

10.5. Caso a casa necessite de reparo, substituição ou melhoria cujo valor exceda o saldo disponível no fundo, o montante excedente será integralmente rateado entre os moradores, de forma equitativa e proporcional, sendo de responsabilidade exclusiva destes o custeio da despesa adicional.

10.6. O não pagamento da contribuição de manutenção da casa acarretará nas medidas previstas neste contrato para inadimplemento dos valores do aluguel, podendo acarretar a rescisão do contrato de locação.

10.7. Haverá um sorteio trimestral com bonificação de redução de 50 % (cinquenta por cento) no valor do aluguel, a ser sorteado entre os moradores das residências vinculadas ao Colivings Brasil LTDA, cuja participação no sorteio será condicionado, cumulativamente, aos seguintes requisitos: a) estar adimplente no valor do condomínio e aluguel nos últimos 3 (três) meses; b) inexistência de multas em aberto; c) morador a mais de 3 (três) meses na residência.

10.8. O Valor do desconto mencionado na cláusula 10.6 ficará condicionado a utilização em melhorias quarto do locatário.

10.9. Reparos e Desgaste de Equipamentos: Em caso de reparos decorrentes de queima de equipamentos eletrônicos, desgaste natural pelo tempo ou uso regular dos eletrodomésticos e mobiliário da residência, o Fundo de Contribuição de Manutenção da Casa arcará com 50% (cinquenta por cento) do valor do reparo, e os outros 50% (cinquenta por cento) serão rateados igualmente entre todos os moradores.

10.9.1. Fica desde já pactuado e autorizado que, em caso de não pagamento da cota-parte pelo locatário, ao que se refere o item 10.8, o valor correspondente poderá ser descontado do caução locatício, independentemente de nova autorização ou notificação.

11. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – ARBITRAGEM EXTRAJUDICIAL

11.1. As partes convencionam que todo e qualquer conflito, controvérsia ou reclamação decorrente deste contrato, inclusive quanto à sua interpretação, execução, validade, rescisão ou inadimplemento, será resolvido por meio de arbitragem extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

11.2. A arbitragem será conduzida por qualquer Câmara Arbitral regularmente constituída e sediada na Comarca de Florianópolis/SC, escolhida a critério da parte que se sentir lesada, observando-se as normas e o regulamento da instituição escolhida, bem como os princípios do contraditório, da ampla defesa e da boa-fé.

11.3. Ficam expressamente ressalvadas as hipóteses legais de ações de despejo e demais matérias de competência exclusiva do Poder Judiciário, as quais não se submetem à arbitragem.

11.4. As partes reconhecem que a sentença arbitral proferida nos termos desta cláusula produz os mesmos efeitos de uma sentença judicial, obrigando-se a cumpri-la integralmente e renunciando a qualquer outro foro que porventura lhes fosse aplicável, salvo nas hipóteses ressalvadas nesta cláusula.

12. FORO DE ELEIÇÃO (RESIDUAL)

12.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis/SC como competente para dirimir exclusivamente:

- a) as ações de despejo e demais hipóteses legais que não possam ser submetidas à arbitragem;
- b) as medidas de urgência ou cautelares necessárias antes da instituição do juízo arbitral; e
- c) o cumprimento e a execução da sentença arbitral, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

12.2. Para todos os demais litígios oriundos deste contrato, prevalecerá a cláusula compromissória de arbitragem extrajudicial constante da Cláusula 11 deste instrumento.

Florianópolis, data da assinatura digital.

LOCADOR
LOCATÁRIO

Testemunha 1
Testemunha 2

ANEXO I

REGRAS GERAIS DE CONVIVÊNCIA

Considerando que as partes envolvidas neste contrato adotaram a modalidade de moradia compartilhada conhecida como co-living.

Considerando que o co-living é uma forma de comunidade intencional que oferece residência compartilhada para pessoas com interesses em comum.

Considerando que a manutenção de um ambiente saudável e harmonioso na casa requer a prática de bons hábitos e o respeito a regras mínimas de convivência.

O LOCATÁRIO, com o objetivo de contribuir para o bom funcionamento da moradia, compromete-se a cumprir as seguintes regras mínimas de conduta e convivência, sem prejuízo de outras mencionadas posteriormente:

- I) O fiel cumprimento da escala de limpeza designada pelo administrador da residência, divulgada através do grupo da casa no aplicativo WhatsApp. É responsabilidade do morador acompanhar as informações divulgadas no grupo.
- II) Caso o morador esteja ausente da residência por um período de férias ou qualquer outro motivo, não estará isento da escala de limpeza. Poderá encontrar outro morador para substituí-lo nos dias designados ou realizar o pagamento da multa correspondente pelo não comparecimento na escala.
- III) Após a utilização de qualquer utensílio da residência, o morador deverá realizá a sua limpeza imediatamente, garantindo que esteja em perfeitas condições de uso para o próximo morador.

- IV) No caso de moradores que possuam animais de estimação (pets), é necessário manter o pet limpo, higienizado, comprovar a vacinação do animal e realizar a limpeza imediata de qualquer área suja causada pelo pet.
- V) É obrigatório respeitar as regras de silêncio entre as 22 horas e as 9 horas do dia seguinte.
- VI) Todos os moradores devem zelar pela boa convivência e harmonia entre si.
- VII) É expressamente proibido afixar adesivos, placas ou panfletos relacionados a assuntos como pensamentos, cultura, orientação sexual ou preferência política em qualquer área da residência, seja de uso particular ou coletivo.
- VIII) Evite o desperdício de produtos de limpeza, energia elétrica e água potável.
- IX) Qualquer forma de discriminação com base em raça, sexo, cor, orientação sexual, crença religiosa ou opinião política é estritamente proibida.
- X) É proibido jogar bitucas de cigarro na churrasqueira, piscina e áreas comuns.
- XI) A exposição de materiais de divulgação de crenças religiosas ou ideologia política em qualquer ambiente da casa, seja em áreas comuns ou privativas, é vedada.
- XII) Zelar pela conservação dos bens de uso comum e pelo patrimônio da casa.
- XIII) Manifestações de atos obscenos e sexuais são proibidas em áreas comuns de convivência.
- XIV) Todos os moradores devem utilizar roupas de cama, sendo responsabilidade do morador/locatário adquirir suas próprias roupas de cama.
- XV) É fundamental respeitar a liberdade religiosa na residência, abstendo-se de impor credo, crença religiosa ou qualquer forma de evangelização aos outros moradores. Além disso, é necessário abster-se de práticas rituais específicas de determinado credo no interior da residência.

C. Pedro Falcão Ind. 157.pdf

Documento número #26b39469-6c42-4f54-9cb4-5260d83a88fb

Hash do documento original (SHA256): 7b767bbc448acb832b0cf6be7f84164cca9921fd1ba01752aea276129bd9feee

Assinaturas



Bruno Veppo Zanolla

Assinou como locador em 03 mar 2026 às 09:11:52



Pedro Augusto Mattes Falcão

CPF: 036.961.450-09

Assinou como locatário em 03 mar 2026 às 13:08:04

Pedro Augusto Mattes Falcão

Log

- 03 mar 2026, 09:10:20 Operador com email collivingfloripa@gmail.com na Conta b7b88249-ad9f-48c1-8013-8ca6fdb5eac2 criou este documento número 26b39469-6c42-4f54-9cb4-5260d83a88fb. Data limite para assinatura do documento: 02 de abril de 2026 (09:10). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 03 mar 2026, 09:11:52 Operador com email collivingfloripa@gmail.com na Conta b7b88249-ad9f-48c1-8013-8ca6fdb5eac2 adicionou à Lista de Assinatura: collivingfloripa@gmail.com para assinar como locador, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Veppo Zanolla.
- 03 mar 2026, 09:11:52 Operador com email collivingfloripa@gmail.com na Conta b7b88249-ad9f-48c1-8013-8ca6fdb5eac2 adicionou à Lista de Assinatura: *****4424 para assinar como locatário, via WhatsApp.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Augusto Mattes Falcão e CPF 036.961.450-09.
- 03 mar 2026, 09:11:52 Bruno Veppo Zanolla assinou como locador. Pontos de autenticação: Token via E-mail collivingfloripa@gmail.com. IP: 191.244.195.180. Componente de assinatura versão 1.1393.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 03 mar 2026, 13:08:04 Pedro Augusto Mattes Falcão assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****4424, com hash prefixo 1dd5d1(...). CPF informado: 036.961.450-09. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ecaa7d(...), vide anexo manuscript_03 mar 2026, 13-07-58.png. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -27.58531867529041 e longitude -48.52260218006421. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1393.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

03 mar 2026, 13:08:04

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 26b39469-6c42-4f54-9cb4-5260d83a88fb.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 26b39469-6c42-4f54-9cb4-5260d83a88fb, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Pedro Augusto Mattes Falcão

Assinou o documento enquanto locatário em 03 mar 2026 às 13:08:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ecaa7d(...)



Pedro Augusto Mattes Falcão
manuscript_03 mar 2026, 13-07-58.png