ENTREGUE 04 CHAVES
04 CONTROLE

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: **ANTONIO LUIZ VINHOTO**, Brasileiro casado, portador do RG nº 1770100 e CPF nº 510826089-04, residente e domiciliado na cidade de Joinville Santa Catarina, e de outro lado:

LOCATÁRIO: (A) **PATRICK ANDREWS DE LIMA**, Brasileiro, solteiro profissão: Técnico de enfermagem, inserito no CPF nº178.460.117-90, portador da carteira de Identidade RG nº 002671 sesp mt, residente e domiciliado a Rua Itainópolis nº 95 Bairro centro Joinville SC.

CLÁUSULA: PRIMEIRA OBJETIVO DA LOCAÇÃO

O imóvel de propriedade do LOCADOR (A), Apartamento nº 03– Box de garagem de nº 03, caixa de medidor de energia, n° 03 do Edifício ALBINO, localizado á Rua DOUTOR GERKES DE SELLOS ROCHA, Nº. 362 Bairro SANTO ANTONIO, CEP 89218-175, na cidade de Joinville,SC.

Parágrafo Primeiro: O (A) LOCATÁRIO (A) declara para todos os fins que recebeu o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Termo de Vistoria referente ao estado de uso e conservação o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas condições prevista neste contrato, ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar, por danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvos as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel. O (A) LOCATÁRIO (A) apresentará, dentro de 05 (cinco) dias úteis, por escrito, observações que julgar necessário quanto ao estado de conservação do imóvel, que não conferem com a vistoria que recebeu.

Parágrafo Segundo: O (A) LOCATÁRIO (A) declara que recebe o imóvel com as avarias no imóvel identificadas, as quais não interferem no uso normal do mesmo, razão pela qual nada poderá exigir do (a) LOCATÁRIO (A) após a locação, pois o dito imóvel atende integralmente seus interesses.

Parágrafo Terceiro: A entrega das chaves do referido imóvel está condicionada à apresentação pelo LOCATÁRIO (A) ao LOCADOR, do protocolo de nova ligação de energia, junto a Companhia de Energia Elétrica de Santa Catarina – CELESC, sendo de sua plena responsabilidade o acompanhamento do serviço e sua execução, nada podendo exigir do LOCADOR (A)

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO

O prazo de locação é de 12 (dose meses), iniciando em 10 de setembro 2025 e terminando, de pleno direito, no dia 18 de setembro 2026, independentemente de notificação ou aviso judicial.

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo acima ajustado, se o(a) LOCATÁRIO(A) continuar no imóvel mais de trinta dias, sem oposição do o (a) LOCADOR(A), ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo qualquer uma das partes denunciar o

Patrick A.

contrato quando lhe convier, com no mínimo 30 dias de antecedência antes da entrega das chaves.

Parágrafo Segundo: Se o (a) LOCATÁRIO (A), usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º Da lei nº .8245/91, devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, pagará a(o)LOCADOR (A) a multa rescisória de dois (02) meses do aluguel atualizado, que poderá ser cobrada em ação de execução, e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na base de 1/36 correspondente ao período estabelecido para a Locação.

Parágrafo Terceiro: De comum acordo entre as partes, fica entendido que, cumprindo-se 12 (dose) meses deste contrato, se o (a) LOCATÁRIO (A) por motivo qualquer desejar desocupar o imóvel ora locado, ficará isento de pagamento de multa contratual, desde que o mesmo avise por escrito com antecedência mínima de 30(trinta) dias antes da entrega das chaves, salvo se o locador tiver outros fins para o imóvel, a partir do décimo primeiro mês. Na ausência do aviso, o(a) LOCADOR(A) poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da resilição.

CLÁUSULA TERCEIRA: ALUGUEL

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é **de R$ 1500,00(um mil e quinhentos reais).** O (A) Locatário, antecipou um aluguel, e pagará juntamente com o aluguel 10 parcelas no valor de 50,00(cinquenta reais) referente a taxa de pintura do apto.

Parágrafo Primeiro: O aluguel e encargos da locação **vencem no dia 10 de cada mês vencido**, e serão pagos através de conta bancária em nome ANTONIO LUIZ VINHOTO cujos dados são: PIX chave 510.826.089-04. Ficando desde já acertado que em hipótese alguma serão liberados os juros de mora (1% ao mês) e a multa de 10% sobre os valores em atraso.

Parágrafo Segundo: O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente, automaticamente, aplicando-se o IGPM, ou, não estando este disponível por qualquer índice de preço, que reflita a variação da inflação no período de ajuste. Se durante a locação houver permissão legal para reduzir a periodicidade do reajuste, este deverá ser feito dentro da nova legislação, no menor prazo possível.

Parágrafo Terceiro: Em caso de mora do (a) LOCATÁRIO (A) quando ao pagamento dos 10% (dez por cento) sobre o valor total, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, monetária e o reembolso de eventuais despesas decorrentes do envio de correspondências, relativas à cobrança. Não havendo pagamento, a cobrança será encaminhada ao Departamento Jurídico, afim de que seja promovida competente ação de despejo por falta de pagamento, desde já fica acertado, que o (a) LOCATÁRIO (A) pagará sobre a referida ação os honorários advocatícios a base de 20%(vinte por cento), custas e demais cominações legais.

Parágrafo Quarto: Fica desde já esclarecido que o recebimento do aluguel e/ou encargos referido nesta cláusula e na cláusula 5ª, fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância. O qual não se poderá infere novação do ajustado, bem como no caso de ter ocorrido ajuizado de ação de cobrança ou despelo, dito recebimento também não poderá ser interpretado como desistência ao pedido ali formulado.

Patrick C.

Parágrafo Quinto: Se no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ ou contratuais, não ficará o (a) LOCADOR(A) inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo de tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado. Incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado

CLAÚSULA QUARTA: OUTROS ENCARGOS]

Já está inclusa no valor do aluguel, taxas de condômino, IPTU, coleta de lixo e consumo de agua.

CLÁUSULA QUINTA: DO SEGURO

O (A) LOCADOR (A) não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o (A) Locatário venha sofrer decorrentes de incêndios, tempestade, inundação, raio ou por furtos e danos materiais ocorridos no apartamento e nas dependências do prédio e outros tipos de acidentes.

Parágrafo Único: O (A) LOCATÁRIO (A) declara ainda que foi informado pelo (a) LOCADOR (A) que a cidade de Joinville, sofre os efeitos decorrentes de altas umidades, bem como possui alta incidência de chuvas, inclusive em alguns casos, poderá resultar na presença de insetos (cupins, entre outros), razão pela qual se obriga a zelar pela manutenção e guarda de seus moveis e pertences em local adequado e arejado, evitando dissabores resultantes de tais efeitos climáticos, pois, se ocorrerem, não poder do ser indenizado pelo (a) LOCADOR (A).

CLÁUSULA SEXTA:

O (A) LOCATÁRIO (A) é obrigado, sob pena de cometimento de infração contratual de NATUREZA GRAVE, a entregar a (o) LOCADOR, em tempo hábil para pagamentos sem multas, todas as intimações, avisos, recibos, pagamentos, etc., que digam respeito ao imóvel locado ou a via em que ele se situa. No caso da não observância pelo (a) LOCATÁRIO (A) do disposto acima, ficar ele responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

CLÁUSULA SÉTIMA: DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins RESIDÊNCIAIS não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento expresso, por escrito, do LOCADOR (A)

Parágrafo Único: A hospedagem de pessoas terceiras por mais de 10 dias, resultará em cobrança proporcional ao consumo maior de agua e taxa de esgoto se assim ocorrer.

CLÁUSULA OITAVA: SUBLOCAÇÃO

O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá sem prévio consentimento, por escrito, do(a) LOCADOR(A), sublocar, emprestar, arrendar ou por qualquer título ceder o imóvel locado no todo ou em parte.

CLÁUSULA NONA: BENFEITORIAS

Patrick C.

É vedado a(o) LOCATÁRIO(A) sob pena de rescisão da Locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do(a) LOCADOR(A), o qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do(a)LOCATÁRIO(A). Em consequência, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defesa a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem a referida autorização previa, por escrito, ao locador.

Parágrafo Único: Fica ainda facultado a(o) LOCADOR(A), exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo Locatário, as suas expensas, e a devolução do imóvel no estado que foi recebido no início da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA: COMDOMINIO

No imóvel locado (Garagem) não é permitido: Depositar nenhuns materiais inflamáveis, explosivos, armários, sofás, eletrodomésticos, ferramentas e estender roupas. O LOCADOR: não se responsabiliza de modo algum por danos que venham ocorrer em seus automóveis, motos e bicicletas na dependência do prédio, ficando o (a) LOCATÁRIO (A) responsável pelos danos que causar. Na lixeira do imóvel, só é permitido depositar lixos e reciclável somente em sacolas plásticas devidamente amarradas. Não é permitido utilizar agua do condomínio para efetuar lavação de veículos e motocicletas. **No hall de entrada do apto só é permitido utilizar tapetes de tecidos. Não é permitido deixar calçado e sacolas de lixo e outros objetos fora da porta do apto, fica proibido também deixar vasos com plantas e outros objetos sobre o parapeito das sacadas.**

Descartes de móveis e aparelhos eletrônicos deveram ser desmontados e colocar na rua (calçada) e solicitar o meio Ambiente para agendar a retirada do mesmo, no tef. 30368090.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Parágrafo Primeiro: O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a respeitar e dar cumprimento às disposições que regem o Condomínio em que se encontra o imóvel locado, respondendo pelas despesas que lhe couberem, na proporção atribuída a cada unidade condominial.

Parágrafo Segundo: O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio locado o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a pratica de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, evitando bater as portas, arrastar moveis, andar com sapatos que emitem barulhos, som alto e outros , devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESSARCIMENTO POR DANOS

Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e suas instalações bem como as despesas a que o(a) LOCADOR(A) for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo(a)

Patrick G.

LOCATÁRIO(A) não ficam compreendidas na multa prevista na clausula Vigésima Terceira, mas serão pagos a parte pelo(a) LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESTITUICÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído a(o) LOCADOR(A), em condições de ser imediatamente habitado com as quitações de energia, e demais encargos de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A).

Parágrafo Primeiro: Objetivando o cumprimento do disposto no "caput" desta cláusula, o(a) LOCATÁRIO obriga-se a bem conservar o imóvel para entregá-lo limpo, com as janelas, portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso e tudo de acordo com o Termo de Vistoria de Ocupação. Se assim não fizer, fica o(a) LOCADOR(A) desde logo, autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos executivamente do Locatário mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados, os quais deverão estar acompanhados de, no mínimo, 02 (dois) orçamentos, devendo sempre ser exigido o de menor valor.

Parágrafo segundo: A entrega das chaves para vistoria, quando da desocupação do imóvel, não exonera o LOCATÁRIO (A) e seus fiadores das obrigações ora assumidas. NO CASO DO IMOVEL NECESSITAR DE ALGUM REPARO, O LOCATÁRIO DEVERÁ PAGAR O ALUGUEL E ENCARGOS ATÉ A CONCLUSÃO DOS REPAROS E RESCISÄO DEFINITVA DA LOCAÇÃO.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que se for necessária a substituição de qualquer instalação ou acessório, esta substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O mesmo estabelecendo para a pintura que deverá ser feita nas mesmas cores e materiais de qualidades, no mínimo, iguais aquelas já existentes no imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:

O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, sob pena de responder pelas multas e penalidades eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem prejuízo para as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificações judicial, se o(a) LOCATÁRIO(A) deixar de pagar os aluguéis e demais encargos de locação, nos prazos fixados, bem como se infringir qualquer cláusula ou condição prevista neste contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SETIMA: COBRANÇA JUDICIAL

Tudo quanto for devido ern razão deste contrato pela ação competente, ficara a cargo do vencido, em qualquer caso, os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), além das despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem. No caso de cobrança amigável

Patrick & Ca.

11

feita através do Departamento Jurídico ou advogado, ficará a cargo do (a) LOCÁTARIO (A) o pagamento dos honorários do advogado, no valor de 10% (Dez) sobre o total da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

O (A) LOCATÁRIO (A) e o(s) FIADOR (A) expressamente autorizam o (a) LOCADOR (A) a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoco em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62 n° HE e 67 nºs II e VII da Lei 8245/91, podendo ser realizada via postal para o endereço do imóvel, por e-mail, cartório de títulos e documentos, entre outros.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: MULTA CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato importará na rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ficando a parte infratora obrigada a pagar a outra uma multa correspondente a 2 (dois) meses do valor do aluguel vigente atualizado, cobrável executivamente, além de ressarci-las das perdas e danos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: FIADORES

O(s) FIADOR(ES) do(a) LOCATÁRIO(A), devidamente qualificado(s) no preâmbulo, obriga(m)-se como principal(is) pagador(es) solidariamente responsável(is) por todas as obrigações do(a) LOCATÁRIO(A), decorrentes deste contrato e da Lei, cuja responsabilidade somente cessará no ato da efetiva desocupação do prédio e entrega das chaves a(o) LOCADOR(A), nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válidas suas cláusulas, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou amigável dos aluguéis e encargos. O(s) FIADOR(ES) desde já declara(m) que não se opõe(m) a que o(a) LOCATÁRIO(A) faça acordos com o(a) LOCADOR(A) para reajustar os alugueis, aceitando a responsabilidade disso decorrente. Declara (m) também que assume (m) plena responsabilidade pelo ônus da sucumbência, em quaisquer processos derivados deste contrato, independentemente de intimação ou notificação.

Parágrafo Primeiro: O(s) FIADOR (ES) acima qualificado(s) renuncia(m) expressamente ao benefício de ordem e ao direito de se exonerar da fiança, inclusive durante o prazo em que o contrato vigorar por período indeterminado, declarando, ainda, que renuncia(m) aos benefícios que tratam os artigos 827, 835, 837, 838 e 839, todos do Novo Código Civil, bem como aquele previsto no art. 595 do Código de Processo Civil.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a morte ou dissolução da sociedade conjugal do afiançado, amigável ou judicial, o(s) FIADOR (ES) permanece(m) responsável (eis) por quem permanecer no imóvel, observando a sub-rogação legal imposta pelos arts.11 e 12 da Lei 8.245/91, até se verificar a efetiva devolução do objeto locado, nas condições em que o mesmo foi entregue.

Parágrafo Terceiro: O(A) LOCATÁRIO(A) e o(os) FIADOR(ES) por este instrumento e na melhor forma de direito, outorgam-se, irrevogável, mútua e reciprocamente, poderes para assinar o Termo de Vistoria do imóvel, receber citações, notificações ou intimações, requerer purga de mora, receber e dar quitação, fazer acordos, transigir e concordar com desistência, de forma

que qualquer procedimento judicial ou extrajudicial contra qualquer um deles abrangera aos demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando destarte, completo o quadro citatório.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: SUBSTITUIÇÃO DOS FIADORES

No caso de morte, falência ou insolvência do(s) FIADOR (ES), o (a) LOCATARIO (A) obriga-se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a dar substituto idôneo a garantia locatícia, a juízo do LOCADOR(A).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:

Ocorrendo a morte do (a) LOCATÁRIO (A), o presente contrato transfere-se para o Cônjuge ou companheiro (a), caso coabitem ao mesmo tempo o imóvel e sucessivamente aos filhos do casal, se de maioridade em idêntica exigência de teto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: FORO

Para todas as questões resultantes deste instrumento, fica eleito o Foro da cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, independentemente dos domicílios dos contratantes.

E por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com as cláusula e condições do presente contrato de locação, as partes assinam abaixo.

Joinville, 06, de setembro de 2025.

LOCADOR : _____

LOCATÁRIO: (A) Patrick Andrews

Estado de Santa Catarina
Escrivania de Paz do Distrito de Boa Vista
Rua Albano Schmidt, 4930, 1º Andar - bairro Comasa Comarca de Joinville-SC
(47) 3440-0512 - (47) 99709-3393
cartorio@cartorioboavista.com.br
Paulo Roberto Tondolo Conteratto - Escrivão de Paz

Nº 1420616
Reconheço a assinatura como **AUTÊNTICA** de **ANTONIO LUIZ VINHOTO**.
Emolumentos: R$ 6,33 + FRJ: R$ 1,43 + ISS: R$ 0,19 = R$ 7,95
Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL HOC76959-1TGI. Dou fé. Joinville - SC, 08/09/2025.

Ana Paula Negrão Gomes - Escrevente

Estado de Santa Catarina
Escrivania de Paz do Distrito de Boa Vista
Rua Albano Schmidt, 4930, 1º Andar - bairro Comasa Comarca de Joinville-SC
(47) 3440-0512 - (47) 99709-3393
cartorio@cartorioboavista.com.br
Paulo Roberto Tondolo Conteratto - Escrivão de Paz

Nº 1420755
Reconheço a assinatura como **AUTÊNTICA** de **PATRICK ANDREWS DE LIMA**.
Emolumentos: R$ 6,33 + FRJ: R$ 1,43 + ISS: R$ 0,19 = R$ 7,95
Selo Digital de Fiscalização do tipo NORMAL HOC77237-8TDE. Dou fé. Joinville - SC, 08/09/2025.

Mateus Vinicios Catarina - Escrevente

Patrick C.