

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL



## 1 – PARTES

**1.1 LOCADOR(ES):** CLAUDIA DE CASSIA AVILA, Brasileira, nascido(a) em 11/12/1972, Divorciado(a), Empresária, inscrito no CPF sob o nº 912.014.389-34, e RG nº 1662096 - SSP/SC., neste ato representado(s) por seu bastante procurador, PIRÂMIDES ALUGUÉIS – AZEVEDO & FILHOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 07.243.894/0001-90, estabelecida na Rua Frei Evaristo, 155, Centro, Florianópolis/SC.

**1.2 LOCATÁRIO(S):** EDUARDO JOÃO COSTA PORATH, Brasileiro, nascido(a) em 05/10/1990, Solteiro(a), Empresário, inscrito no CPF sob o nº 070.853.179-22, e RG nº 3905905 - SSP/SC.

\* Existindo mais de um locatário, estes se obrigam como locatários solidários por todas as obrigações assumidas neste contrato até a devolução das chaves e encerramento do vínculo locatício na forma prevista na cláusula oitava deste contrato.

\* O(s) locatário(s) declara(m) que a intermediação, apresentação do imóvel e aproximação das partes ocorreu pela imobiliária Pirâmides, estando ciente(s) que a partir deste momento é vedado qualquer contato direto entre as partes sem a participação da imobiliária, especialmente em caso de interesse de compra do imóvel, que deverá respeitar a intermediação da imobiliária na forma prevista no parágrafo segundo da cláusula sexta deste contrato.

## 2 – OBJETO

Por este instrumento particular, as partes nomeadas e qualificadas no campo “1” acima, que passam, doravante, e respectivamente, a serem denominadas apenas locador(es) e locatário(s), ajustam entre si o aluguel para fim residencial do(s) imóvel(is) descrito(s) no campo “3” abaixo, que será regido pelas condições e cláusulas estipuladas abaixo, em consonância com os ditames das Leis n. 8.245 de 1991 e n. 10.406 de 2002.

## 3 – DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

TIPO: Apartamento, situado(a) na Admar Gonzaga, nº 725, Ap. 1423 Bl. B - Condomínio Residencial Plaza Mediterraneo, Itacorubi, Florianópolis/SC

Número da(s) vaga(s): 217 e 218

\* O(s) locatário(s) foram orientados pela imobiliária, para sua segurança, a trocar o segredo da fechadura externa do apartamento, visto ser impossível identificar quem possa ter acessado o imóvel anteriormente ou mesmo quem possa ter cópia das chaves.

## CLÁUSULAS DESTE CONTRATO

### CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

O presente contrato de locação é firmado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, iniciando em 06/07/2022 e terminando em 05/07/2025, independentemente de notificação ou aviso.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A locação presumir-se-á prorrogada por prazo indeterminado se, findo o prazo aqui ajustado, o(s) locatário(s) permanecerem no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do(s) locador(es), de acordo com o §1º do art. 46 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É permitido ao(s) locatário(s) desocupar o imóvel depois de transcorridos 12 (doze) meses de contrato ou quando prorrogado por tempo indeterminado, independente do pagamento de multa, desde que não tenha(m) infringido nenhuma cláusula deste contrato e notifiquem por escrito sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Inexistindo notificação prévia da desocupação, conforme estabelecido no parágrafo anterior, passados 12 (doze) meses de contrato ou sendo este

Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f8  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efafa7f19>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento



prorrogado por tempo indeterminado, o(s) locatários deverão pagar a quantia referente a 01 (um) mês de aluguel e encargos, de acordo com o parágrafo único do art. 6º da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Desocupando o imóvel antes de transcorrido o prazo de 12 (doze) meses, será devida multa no valor de 3 (três) meses de aluguel, calculado proporcionalmente ao tempo restante de contrato, de acordo com o art. 4º da Lei n. 8.245 de 1991.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DOS ALUGUÉIS**

O valor mensal dos aluguéis é R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), e será pago até o último dia útil do mês a vencer, mediante boleto bancário enviado mensalmente ao endereço de e-mail informado pelo(s) locatário(s) em seu cadastro com a imobiliária.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor acima estipulado sofrerá reajuste anual, ou no menor prazo autorizado por lei, pela variação positiva do IGP-M, apurado pela FGV e, na sua falta, pelo IPC ou qualquer outro que venha a substituí-lo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Além do valor dos aluguéis mensais, o(s) locatário(s) é(são) responsável(is), também, pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tarifa/taxa de coleta de lixo, foro (taxa de marinha), prêmio do seguro contra incêndio, despesas bancárias, despesas condominiais, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, conforme estabelecido nos arts. 22 e 23 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Com relação aos **impostos e taxas** incidentes sobre o imóvel – especialmente IPTU, TCRS e foro (taxa de marinha) – o(s) locatário(s) deverá(ão) efetuar o pagamento destes valores somente quando lançados nos boletos de aluguel enviados pela imobiliária, estando proibido(s) de pagar diretamente os boletos, guias ou carnês eventualmente enviados pelo Poder Público ao endereço do imóvel locado, sob pena de não receber(em) ressarcimento dos valores pagos em duplicidade e continuar(em) responsável(is) pelo pagamento dos valores lançados nos boletos de aluguel.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Sobre o pagamento das **despesas condominiais**, o(s) locatário(s) deverá(ão) pagar os boletos enviados diretamente pela administradora de condomínio ao endereço do imóvel locado ou endereço de e-mail cadastrado no condomínio/administradora. É responsabilidade do(s) locatário(s) efetuar o cadastro no condomínio e administradora, bem como manter os dados atualizados para recebimento dos boletos, estando ciente(s) de que a falta ou atraso no pagamento do condomínio, mesmo que alegue(m) não recebimento dos boletos, sempre será penalizada com multas, juros, correção monetária e honorários de advogado na forma prevista na convenção ou regimento interno do condomínio, além da possibilidade de aplicação das penalidades previstas neste contrato de locação.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No tocante ao seguro contra incêndio, mencionado no parágrafo segundo desta cláusula, o(s) locatário(s) autoriza(m) o(s) locador(es) e emitir a respectiva apólice, baseada no valor de mercado do imóvel, cujo prêmio o(s) locatário(s) compromete(m)-se a reembolsar o(s) locador(es) junto com o pagamento do primeiro aluguel. Este seguro será renovado anualmente e sofrerá os reajustes impostos pelo mercado, sendo que o pagamento será sempre de responsabilidade do(s) locatário(s), reembolsando o(s) locador(es) no início de vigência de cada apólice, ou seja, junto com o pagamento do primeiro aluguel vencido após a renovação.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O atraso no pagamento acarretará aplicação de multa moratória de 20% sobre a soma do valor do aluguel e demais encargos em atraso, correção monetária pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, despesas de cobrança e honorários advocatícios de 20% sobre o total da dívida.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** A falta de pagamento do aluguel e dos demais encargos de responsabilidade do(s) locatário(s) no prazo ajustado, constitui(em) o(s) mesmo(s) em mora, independentemente de qualquer aviso ou notificação ao(s) locatário(s) ou fiador(es), autorizando o(s) locador(es), desde já, a tomar as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para rescindir o contrato, cobrar as parcelas devidas com acréscimo das penalidades prevista



no parágrafo anterior, propor ação de despejo do(s) locatário(s), além da inclusão do(s) locatário(s) e seu(s) fiador(es) no cadastro do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC e/ou outros cadastros restritivos disponíveis.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O recebimento dos aluguéis fora do prazo convencionado consiste em mera liberalidade, não gerando direito à modificação do vencimento das parcelas posteriores.

**PARÁGRAFO NONO:** A quitação dos aluguéis posteriores aos vencidos, mediante recibo do(s) locador(es) ou da administradora, não importa a quitação das parcelas anteriores em aberto ou de quaisquer outras obrigações estipuladas neste contrato que deixarem de ser cobradas nas épocas determinadas.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Não é permitido ao(s) locatário(s) a retenção de pagamento do aluguel e demais encargos da locação, sob o argumento do não atendimento de exigências.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** Caso a locação não seja iniciada no primeiro dia do mês, haverá um acerto de dias para calcular o aluguel devido, proporcionalmente aos dias de uso até o final do mês, com base no valor definido nesta cláusula.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** O(s) locatário(s) deverá(ão) efetuar o pagamento dos boletos de condomínio de forma integral, incluindo a parte referente as despesas extraordinárias e fundo de reserva, mesmo que sejam de responsabilidade do(s) locador(es). Estas despesas serão reembolsadas ao(s) locatário(s) através de desconto no boleto de aluguel posterior ao pagamento do condomínio, desde que enviado pelo(s) locatário(s) à imobiliária o demonstrativo de cobrança juntamente com o respectivo comprovante de pagamento até o dia 15 (quinze) do mês de seu pagamento, respeitando o desconto máximo de 02 (dois) meses de condomínio em um único aluguel.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – VISTORIA E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

É parte integrante do presente contrato o relatório de vistoria inicial, assinado pelo(s) locatário(s), que detalha o estado atual de conservação do imóvel, declarando estar em condições de servir ao uso previsto neste contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Eventual pedido de revisão do relatório de vistoria inicial, efetuado em documento escrito pelo(s) locatário(s), por alguma inconformidade, deverá ser entregue à administradora no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, sob pena de ser considerado aceito o relatório entregue no ato da assinatura deste contrato, mesmo que não esteja assinado pelo(s) locatário(s).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O(s) locatário(s) obriga(m)-se a zelar pelo imóvel, conservando-o na condição em que foi recebido, em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações, custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo imediatamente qualquer peça ou utensílio danificado, principalmente, mas não apenas, no que se refere aos danos provocados por si, seus dependentes, familiares ou prepostos, conforme previsto no inciso V, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Durante a locação, o(s) locador(es) não fará(ão) no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento, ficando a cargo do(s) locatário(s) realizar e custear todas as obras de conservação e manutenção que o mesmo vier a necessitar, incluídas entre estas as referentes ao utensílios eventualmente existentes no imóvel que necessitem de manutenção periódica como aparelhos de ar condicionado, aquecedor, fogão, entre outros.

**PARÁGRAFO QUARTO:** É assegurado ao(s) locador(es), por si ou representado(s) por procurador, vistoriar o imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora com o(s) locatário(s).

**PARÁGRAFO QUINTO:** Fimda a locação, o(s) locatário(s) deverá(ão) restituir o imóvel nas condições em que recebeu(ram), conforme relatado na vistoria inicial de locação, o que será apurado no relatório de vistoria final efetuado pela administradora, obrigando o(s) locatário(s), caso verificada a necessidade, a efetuar os reparos dos itens que estiverem em desacordo, inclusive pintura, que deverá estar nas mesmas condições em que foi entregue ao(s) locatário(s), bem como apresentar quitação total das contas de energia elétrica, IPTU e TCRS,



Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efafa7f19>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento



condomínio e outras despesas de sua responsabilidade, na forma prevista na cláusula oitava deste contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Havendo danos no imóvel, e se o(s) locatário(s) não proceder(em) de forma imediata o conserto na forma determinada no parágrafo quinto desta cláusula, o(s) locador(es) poderá(ão) cobrar a indenização dos danos em ação judicial com aplicação das penalidades previstas neste contrato para atraso de pagamento, a partir da data da realização da vistoria final.

## **CLÁUSULA QUARTA – BENFEITORIAS**

O(s) locatário(s) não poderá(ão) introduzir no imóvel qualquer benfeitoria necessária ou útil sem o prévio e expresso consentimento do(s) locador(es), sob pena de ser privado do direito de retenção e do de reclamar a indenização das benfeitorias realizadas, podendo, igualmente ser compelido, pelo(s) locador(es) a efetuar a retirada das mesmas sob suas expensas, de acordo com o art. 35 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** As benfeitorias voluptuárias, na forma do art. 36 da Lei n. 8.245 de 1991, não serão indenizáveis e poderão, ao fim do contrato, ser levantadas pelo(s) locatário(s), desde que sua retirada não afete a estrutura ou substância do imóvel e que o imóvel seja devolvido ao(s) locador(es) no mesmo estado recebido pelo(s) locatário(s) no início do contrato de locação.

## **CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E PROIBIÇÃO DE SUBLOCAÇÃO**

O imóvel objeto deste contrato de locação destina-se exclusivamente ao uso residencial do(s) locatário(s) e seu(s) familiares, sendo vedado qualquer tipo de cessão, transferência, empréstimo ou sublocação, total ou parcial do presente contrato sem o prévio e expresso consentimento do(s) locador(es), sob pena de ter por resolvido, automaticamente, o contrato de locação, autorizando o(s) locador(es) a promover a competente ação judicial para efetuar o despejo e cobrar eventuais pendências e prejuízos verificados em virtude do ato praticado, além de cobrança da multa prevista na cláusula nona deste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Como o imóvel é destinado ao uso exclusivamente residencial, o(s) locatário(s) está(ão) proibido(s) de registrar qualquer tipo de pessoa jurídica neste endereço, sendo que o desrespeito a esta proibição acarretará a rescisão automática deste contrato de locação, propositura de ação de despejo, cobrança de multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, bem como a cobrança de aluguéis mensais e da diferença do valor de IPTU, mesmo após a desocupação do imóvel, até a data de comprovação da transferência da pessoa jurídica para outro endereço e restabelecimento da cobrança de IPTU residencial no imóvel locado.

## **CLÁUSULA SEXTA – VENDA E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o(s) locador(es) obriga(m)-se a notificar previamente o(s) locatário(s) das condições do negócio, para que seja a ele(s) assegurado o direito de preferência para adquirir o imóvel locado, de acordo com o art. 27 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O direito de preferência caducará caso o(s) locatário(s) não manifeste(m), de forma inequívoca, a aceitação aos termos da proposta formulada, no prazo de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso o(s) locatário(s) tenha(m) interesse em exercer o direito de preferência, ou tendo interesse na compra do imóvel mesmo sem ser ofertado, deverá(ão) se reportar à imobiliária Pirâmides para realizar a intermediação da compra e venda, sendo que para qualquer negócio envolvendo locador(es) e locatário(s) e o imóvel locado, mesmo que após o encerramento da locação, será devida a comissão pela intermediação imobiliária correspondente a 6% (seis por cento) do valor do negócio, cujo pagamento o(s) locatário(s) é(são) solidariamente responsável(is) com o(s) locador(es).

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Não exercendo, o(s) locatário(s), o direito de preferência,



Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f8  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efafa7f19>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento



obriga(m)-se a permitir a vistoria e visita ao imóvel, em dia e hora previamente definidos, por corretores associados ou parceiros da imobiliária Pirâmides, devidamente identificados, acompanhados de interessados na compra, de acordo com o inciso IX, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A desobediência ao disposto no parágrafo anterior acarretará infração contratual penalizada com a resolução do contrato, autorizando o(s) locador(es) a promover a competente ação judicial para efetuar o despejo e cobrar eventuais pendências e prejuízos verificados em virtude do ato praticado.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIA LOCATÍCIA**

O presente contrato de locação é garantido por fiança prestada pelo(s) fiador(es) abaixo qualificado(s):

TITUS PORATH, Brasileiro, nascido(a) em 19/03/1959, Bancário, inscrito no CPF sob o nº 277.258.470-49, e RG nº 526533 - SSP/SC, Casado(a) com MARIA DENISE COSTA PORATH, Brasileira, nascido(a) em 25/03/1964, Escrivã Policial, inscrito no CPF sob o nº 506.256.089-68, e RG nº 1929134 - SSP/SC, ambos residentes e domiciliados no endereço: Rua Uruguai, nº 50, Sumaré, Rio do Sul/SC.

O(s) fiador(es) acima qualificado(s) obriga(m)-se solidariamente entre si e com o(s) locatário(s) pelo pagamento de todas as obrigações decorrentes deste contrato até a efetiva devolução do imóvel locado nas condições estabelecidas no parágrafo quinto da cláusula terceira deste contrato, responsabilizando-se igualmente pelos aumentos ocorridos nos aluguéis e demais prestações de responsabilidade do(s) locatário(s), multas, despesas com cobrança, custas processuais e honorários de advogado em 20% sobre o valor da dívida.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As obrigações assumidas pelo(s) fiador(es) estendem-se até a efetiva devolução do imóvel locado, de acordo com o art. 39 da Lei n. 8.245 de 1991, mesmo que o contrato venha a ser prorrogado, por força de lei, por tempo indeterminado e, consequentemente, ocorra reajuste dos aluguéis, de acordo com o disposto no parágrafo primeiro da cláusula segunda deste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Sendo casados os fiadores, a assinatura do cônjuge importa não apenas a outorga legalmente exigida, mas também sua responsabilidade conjunta e solidária por todas as obrigações aqui assumidas, sendo que o falecimento de um deles não prejudica a responsabilidade contratual do cônjuge sobrevivente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O(s) fiador(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de ordem estabelecido no art. 827 do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Ocorrendo alguma das situações previstas no art. 40 da Lei n. 8.245 de 1991, fica(m) obrigado(s) o(s) locatário(s) a indicar outro fiador, ou outra modalidade de garantia legalmente prevista, no prazo máximo de 10 (dez) dias, independentemente de notificação ou intimação, sob pena de resolução automática do presente contrato de locação e cobrança da multa prevista na cláusula nona deste contrato.

## **CLÁUSULA OITAVA – TÉRMINO DA LOCAÇÃO**

Este contrato de locação estará vigente pelo prazo determinado na cláusula primeira, podendo ser prorrogado por prazo indeterminado na forma da lei.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Terminando o contrato no prazo previsto ou mesmo depois de prorrogado por prazo indeterminado, os aluguéis e demais encargos serão cobrados até a efetiva entrega das chaves, o que somente pode ser comprovado mediante recibo do(s) locador(es) ou seu procurador após efetuada a vistoria final no imóvel com a reparação integral dos danos nela verificados, conforme previsto na cláusula terceira deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No ato de entrega das chaves, além de reparados integralmente os danos verificados na vistoria final, o(s) locatário(s) é(são) obrigado(s) a apresentar a quitação total das contas de energia elétrica, IPTU e condomínio, além das contas de água e demais impostos, taxas e encargos de responsabilidade do(s) locatário(s) incidentes sobre o imóvel que não foram recebidos pelo(s) locador(es) ou seu procurador.



Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f8  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efafa7f19>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento





**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Somente o recibo final de entrega de chaves fará cessar a responsabilidade do(s) locatário(s) e fiador(es), dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esse recibo somente será emitido após o cumprimento de todas as obrigações previstas nesta cláusula, de pagamento dos aluguéis e encargos até a data do encerramento do contrato, entrega dos recibos e comprovantes de pagamento mencionados, indenização de todos os danos verificados e realização da manutenção no imóvel na forma verificada na vistoria final.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O presente contrato estará rescindido, de pleno direito, caso ocorra incêndio ou outro acontecimento que impeça o uso do imóvel para o fim estabelecido neste contrato, bem como no caso de ser o imóvel desapropriado pelo poder público. Nestes casos, o(s) locador(es) estará(ão) isento(s) de qualquer responsabilidade, ficando resguardado ao(s) locatário(s) apenas o direito de exigir indenização do poder público no caso de desapropriação.

## **CLÁUSULA NONA – CLÁUSULA PENAL**

A infração de qualquer dispositivo deste contrato, para o qual não esteja estipulada pena especial, será penalizada com o pagamento de multa correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, acrescida de despesas para cobrança judicial ou extrajudicial, custas processuais e honorários de advogado.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Tanto a pena prevista nesta cláusula, como todas as demais previstas para casos específicos neste contrato, são devidas quando verificada a infração contratual, podendo, a critério da parte inocente, ser acrescida de indenização suplementar das perdas e danos que ultrapassarem o valor de pena prevista, conforme previsto no parágrafo único do art. 416 do Código Civil.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

O(s) locatário(s) e fiador(es) autorizam expressamente que a citação, intimação ou notificação nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel, renovatórias de locação e demais demandas judiciais envolvendo este contrato de locação, seja efetuada mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, de acordo com o inciso IV, do art. 58 da Lei n. 8.245 de 1991.

O(s) locatário(s) e fiador(es) outorgam-se, mutuamente, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para receber citação, intimação ou notificação em quaisquer demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo este contrato de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir e renunciar a direitos.

O(s) locatário(s) e fiador(es) responsabilizam-se pelas informações fornecidas neste contrato e/ou declaradas na respectiva ficha de cadastro e se comprometem a informar à administradora dos aluguéis qualquer alteração ou mudança no endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes que sua omissão importará envio de correspondência de notificação ou intimação para os endereços constantes do cadastro e será considerada cumprida a determinação legal para inclusão de seu(s) nome(s) junto ao cadastro do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC e/ou outros cadastros restritivos de crédito existentes.

O(s) locatário(s) obrigam-se a fazer chegar as mãos do(s) locador(es) todas as correspondências contendo notificações, intimações ou avisos, documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de responsabilidade do(s) locador(es), bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contados do seu recebimento, na forma prevista no inciso VII, do art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991, sob pena de responder por eventuais prejuízos causados.

Sendo o imóvel locado apartamento, o(s) locatário(s) obriga(m)-se, por si e seus dependentes, a cumprir a Convenção de Condomínio, bem como o Regulamento Interno do edifício, em todos os seus termos, em especial respeitando os horários de silêncio, os horários e restrições

Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efafa7f19>

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento



ao uso das áreas comuns, as regras de utilização das vagas de garagem e vagas para visitantes, entre outras, estando ciente(s) de que o desrespeito as normas do condomínio pode acarretar aplicação das penalidades previstas pelo condomínio, que deverão ser pagas imediatamente de forma a evitar prejuízos ao(s) locador(es) sob pena de aplicação da multa prevista na cláusula nona deste contrato.

O(s) locador(es) não se responsabiliza(m) por eventuais prejuízos que venha(m) a sofrer os locatário(s) em decorrência de eventos fortuitos ou de força maior, tais como incêndios, inundações, tempestades, ou quaisquer outros eventos que o(s) locatário(s) está(ão) sujeito(s) devendo, caso queira assegurar-se contra esses riscos, contratar e custear os necessários seguros.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO**

Para resolver qualquer questão judicial decorrente deste contrato de locação, as partes elegem como competente o foro da Comarca de localização do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Com o intuito de agilizar a prestação jurisdicional e possibilitar a cobrança dos débitos verificados no contrato de locação, residindo o(s) locatário(s) e/ou fiador(es) em outra Comarca que não a do foro de eleição, o(s) locador(es), caso entenda(m) necessário, pode(m) optar pela propositura de ação de despejo, execução ou cobrança na Comarca de residência/domicílio do(s) locatário(s) e/ou fiador(es).

E, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento digitalmente, na presença das testemunhas também assinadas, sendo que as partes reconhecem e declaram que suas assinaturas realizadas por intermédio do serviço de assinatura digital Autentique são válidas e eficazes, constituindo este contrato título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

Florianópolis/SC, 28 de Junho de 2022



Hash SHA256 do PDF original #192167a56eb96b109d4b4a522fd721d7f49d365456db3338c1c70873d259d4f8  
<https://valida.ae/08717ccfb987fb4b88c04ba8126891301219648f40efa7f19>



## Página de assinaturas



**Eduardo Porath**  
070.853.179-22  
Signatário



**Fernando Azevedo**  
Pirâmides Imóveis  
Signatário



**Titus Porath**  
277.258.470-49  
Signatário



**Maria Porath**  
506.256.089-68  
Signatário



**Tatiana Martins**  
061.684.759-90  
Testemunha



**Paula Mazur**  
087.857.569-38  
Testemunha

## HISTÓRICO

29 jun 2022 15:41:25	 <b>Pirâmides Imóveis</b> criou este documento. (CNPJ: 07.243.894/0001-90, E-mail: assinatura@piramides.com.br)
30 jun 2022 11:54:30	 <b>Eduardo João Costa Porath</b> (E-mail: eduardo.porath@gmail.com, CPF: 070.853.179-22) visualizou este documento por meio do IP 191.191.75.199 localizado em Florianópolis - Santa Catarina - Brazil.
30 jun 2022 12:50:46	 <b>Eduardo João Costa Porath</b> (E-mail: eduardo.porath@gmail.com, CPF: 070.853.179-22) assinou este documento por meio do IP 191.191.75.199 localizado em Florianópolis - Santa Catarina - Brazil.
01 jul 2022 18:57:45	 <b>Fernando Coutinho de Azevedo</b> (Empresa: Pirâmides Imóveis, E-mail: fernando@piramides.com.br, CPF: 037.737.379-63) visualizou este documento por meio do IP 186.210.28.150 localizado em Porto Alegre - Rio Grande do Sul - Brazil.



01 jul 2022 18:58:30		<b>Fernando Coutinho de Azevedo</b> (Empresa: Pirâmides Imóveis, E-mail: fernando@piramides.com.br, CPF: 037.737.379-63) assinou este documento por meio do IP 186.210.28.150 localizado em Porto Alegre - Rio Grande do Sul - Brazil.
29 jun 2022 19:45:38		<b>Titus Porath</b> (E-mail: porathtitus@gmail.com, CPF: 277.258.470-49) visualizou este documento por meio do IP 201.67.230.56 localizado em Rio do Sul - Santa Catarina - Brazil.
29 jun 2022 19:47:31		<b>Titus Porath</b> (E-mail: porathtitus@gmail.com, CPF: 277.258.470-49) assinou este documento por meio do IP 201.67.230.56 localizado em Rio do Sul - Santa Catarina - Brazil.
30 jun 2022 13:07:34		<b>Maria Denise Costa Porath</b> (E-mail: denisecporath@gmail.com, CPF: 506.256.089-68) visualizou este documento por meio do IP 191.218.246.99 localizado em Colombo - Parana - Brazil.
30 jun 2022 13:15:27		<b>Maria Denise Costa Porath</b> (E-mail: denisecporath@gmail.com, CPF: 506.256.089-68) assinou este documento por meio do IP 191.218.246.99 localizado em Colombo - Parana - Brazil.
01 jul 2022 08:06:20		<b>Tatiana Roberta Martins</b> (E-mail: tatiana@piramides.com.br, CPF: 061.684.759-90) visualizou este documento por meio do IP 186.210.90.241 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
01 jul 2022 08:06:22		<b>Tatiana Roberta Martins</b> (E-mail: tatiana@piramides.com.br, CPF: 061.684.759-90) assinou como testemunha este documento por meio do IP 186.210.90.241 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
01 jul 2022 08:05:17		<b>Paula Fernanda Veres Mazur</b> (E-mail: fernanda@piramides.com.br, CPF: 087.857.569-38) visualizou este documento por meio do IP 186.210.90.241 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.
01 jul 2022 08:05:20		<b>Paula Fernanda Veres Mazur</b> (E-mail: fernanda@piramides.com.br, CPF: 087.857.569-38) assinou como testemunha este documento por meio do IP 186.210.90.241 localizado em Blumenau - Santa Catarina - Brazil.

