



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Residencial, que fazem entre si:

Os Signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

LOCADORA: MARILDE FAGUNDES, brasileira, casada, comerciante, inscrita no **CPF 692.572.509-91 e RG 1.602.795-7**, domiciliada a Rua Guabirupé, n 730, Bairro Guabiruba Sul, em Guabiruba/SC, Cep: 88360-000.

LOCATÁRIOS: WILIAN FUCK, brasileiro, casado, operador têxtil, inscrito no **CPF 077.617.289-17 e RG nº 5956876 SSP/SC**, nascido no dia 27/01/1993.

MARIA APARECIDA NUNES FUCK, brasileira, casada, serviços gerais, inscrita no **CPF 0734.247.307-04 e RG 2.832.632**, nascida em 30/07/1969.

ADMINISTRADORA: JNA IMOBILIÁRIA EIRELI - ME, CRECI 4927 J, portadora do **C.N.P.J. nº 28.495.450/0001-11**, situado à Rua Rodrigues Alves, nº 279, sala 02, Bairro Centro I em Brusque - SC. Neste ato representado pela sua sócia Sra. Maria Nadir Dutra Arais, brasileira, casada, corretora de imóveis, inscrito no CPF 351.647.000-34 e R.G. nº 54756103, residente e domiciliada à Rua Guilherme Kormann, nº 249, Bairro Souza Cruz em Brusque - SC.

As partes são solidárias entre si e se constituem como procuradores um do outro para receber notificações, citações, intimações, comunicados, negociar, acordar, quitar, dar e receber e assinar entre outros tantos poderes.

1º - OBJETO DA LOCAÇÃO: Um apartamento localizado ao Residencial Hannover, APTO 101, situado a Rua Otto Lofhagen, n 345, Bairro Centro, em Guabiruba/SC, Cep: 88360-000.

2º - FIM QUE SE DESTINA: o imóvel RESIDENCIAL foi locado para uso exclusivo de 02 (dois) adultos.

3º - PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de 36 (trinta e seis meses) com carência de 12 meses, a iniciar em 29/07/2025 e **terminar** em 28/07/2028. Durante esse período, a renovação será realizada automaticamente a cada 12 (doze) meses, sem necessidade de aditivo contratual, atualizando-se apenas o valor do aluguel mensal, conforme a cláusula 4. O contrato e suas demais cláusulas permanecerão inalterados, incluindo a renovação proporcional da multa rescisória. Caso não seja do interesse na renovação, tanto por parte **DA LOCADORA** ou por parte **O LOCATÁRIO**, se obrigam a restituir o imóvel desocupado, nas mesmas condições ora receberam e comunicar a saída com 30 dias de antecedência por escrito na imobiliária ou via e-mail, no endereço **financeiro@primaximoveis.com.br**, completando assim os 12 (doze) primeiros meses, cumprindo a carência do contrato, não havendo multa rescisória entre ambas as partes. **O aluguel a cada ano será reajustado com base: média dos Indicadores Positivos da inflação, ou outros índices positivos ditados pelo governo, sendo hoje: IGPM, IPCA, IGP, INPC, IPCA, ou ainda assim, de livre negociação entre as partes.**

4º - VALOR DO ALUGUEL: O valor do aluguel mensal será de **R\$ R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)**, e condomínio no valor de **R\$ 200,00 (duzentos reais)**. O LOCATÁRIO também se compromete a pagar a taxa de FCI no valor de 10% do aluguel do contrato vigente, uma entrada de 20% do valor do aluguel no valor de **R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais)**. O LOCATÁRIO se compromete a **pagar até o dia 05 (cinco)** de cada mês. **Todos esses valores serão pagos na Imobiliária.**

5º - ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL:

5.1 - Em caso de atraso, acarretará **O LOCATÁRIO**, uma multa de 5,00 % sobre o valor da prestação mensal e juros de mora de 1,00 % ao mês.

5.2 - No caso de atraso no pagamento do aluguel mensal, no 15º (décimo quinto) dia de atraso, **A ADMINISTRADORA e O LOCADOR**, se acharem conveniente, procederão pela rescisão por justa causa deste contrato, não desobrigando **O LOCATÁRIO** ao pagamento da multa rescisória, taxas condominiais, e demais valores pertinentes ao contrato de locação, sem a necessidade de notificação **O LOCATÁRIO**.

Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

6º - O LOCATÁRIO e seus FIADORES autorizam a administradora a incluir seus nomes em bancos de dados de **Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), SERASA, PROTESTO**, enquanto perdurar a existência de eventuais

débitos decorrentes da locação, bem como: Aluguéis, Taxas, Condomínios, Celesc, Samae, Gás, Taxa de Recicle, IPTU, Taxa de limpeza, Mão de obra, Rescisão Contratual, Manutenções conforme vistorias. Podendo boletos de cobrança em referência ao débito em aberto, referente a devida locação.

7º - Feito o pagamento do aluguel mensal PELOS LOCATÁRIOS no vencimento, ou fora do vencimento corrigidos com multa e juros, **A ADMINISTRADORA** terá 05 (cinco) dias úteis após o recebimento do mesmo, para repasse O **LOCADOR**, com os devidos trâmites bancários.

8º - RESCISÃO CONTRATUAL E RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO:

8.1 - Dar-se-á pleno direito a rescisão da locação à falta de pagamento dos aluguéis, ou conforme a cláusula 5.2 deste contrato, e/ou quaisquer encargos referente ao imóvel, independente de aviso ou notificação, ou no caso de infringência de qualquer uma das cláusulas deste contrato, com consequente despejo ou desocupação, e a obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

8.2 - Fim do prazo dos primeiros 12 (doze) meses de aluguel, a multa estipulada no item 8.6, poderá ser dispensada, somente se ocorrer a comunicação por parte **O LOCATÁRIO** ou por parte **DO LOCADOR** ou **DA ADMINISTRADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por escrito, não sendo válida a comunicação por aplicativos de conversas (WhatsApp, messenger entre outros); Lembrando que depois dos 12 (doze) primeiros meses, qualquer uma das partes poderá pedir o desocupação do imóvel, avisando com antecedência de 30 dias, ficando isento da multa rescisória.

8.3 - Em caso de renovação do presente contrato de locação, fica estipulado a renovação da multa rescisória proporcional conforme clausula 8.6, renovando a carência minima de 12 meses, conforme cláusula 8.2.

8.4 - Em caso de rescisão do contrato ou término do prazo de locação, mas permanecendo ainda **O LOCATÁRIO** no imóvel por qualquer motivo, serão devidos os aluguéis e demais obrigações, de forma proporcional ao período ainda utilizado, considerando ainda o período que necessitar **O LOCATÁRIO** para repor o imóvel nas exatas condições em que o recebeu.

8.5 - **O LOCATÁRIO** fica ciente que, devido ao período de férias coletivas, não será permitido dar o aviso de saída do imóvel no mês de dezembro. Somente será aceito a entrega até no mês de novembro, ou no mês de janeiro do ano seguinte.

8.6 - A parte que der causa a rescisão deste contrato, em caso de saída antes do prazo contratual acordado, deverá comunicar a outra, por escrito junto a imobiliária, com trinta dias de antecedência, e pagar uma multa proporcional no valor de 03 (três) aluguéis, referente ao primeiro ano do contrato ou renovação e demais taxas pertinentes ao contrato de locação.

8.7 - Da rescisão automática - A infração de qualquer obrigação e das cláusulas deste contrato poderá ensejar na rescisão automática/justa causa, sendo dever da parte que der causa a rescisão, o pagamento da multa contratual, conforme cláusula 8.6.

8.8 - Caso não respeite as regras do condomínio O LOCATÁRIO serão notificados (03) três vezes, sendo da seguinte forma: Verbal/Escrita e a Terceira será a desocupação do imóvel, isentando a multa contratual por parte DO LOCADOR e ADMINISTRADORA, porém não desobrigando O LOCATÁRIO ao pagamento da multa rescisória, taxas condominiais, e demais valores pertinentes ao contrato de locação.

8.9 - A rescisão contratual deverá ser feita na imobiliária, caso não sendo feita, terá uma multa de um Aluguel. As Chaves do imóvel deverão ser entregues na imobiliária no dia da rescisão, caso não seja entregue, haverá multa de um aluguel.

8.10 - Serão devidos os aluguéis e demais obrigações até a efetiva entrega das chaves, considerando ainda o período que necessitar **O LOCATÁRIO** para repor o imóvel nas exatas condições em que o recebeu.

8.11 - Em caso de rescisão contratual, entrega do imóvel ou abandono, será feita a vistoria final. Caso identificado danos, itens avariados ou faltantes, serão cobrados **O LOCATÁRIO ou dos seus FIADORES**, o valor necessário para custear os devidos itens, podendo a **ADMINISTRADORA** acionar fiador digital, ou emitir cobrança em nome **O LOCATÁRIO ou FIADORES**, para reembolso **O LOCADOR**.

Rubrica
MF

Rubrica
Mariana Suck
Wiliam

Rubrica
AVDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

8.12 – Caso **O LOCATÁRIO**, não zele pelo imóvel locado, bem como limpeza, manutenção do mesmo, onde se constate um mau uso, **O LOCADOR** poderá notificar e rescindir o contrato de aluguel por justa causa, pedindo a devolução do imóvel, e não isentando **O LOCATÁRIO** do pagamento da multa rescisória.

8.13 – Da Lei do Inquilinato, prevê o seguinte em seu artigo 23 que: **O LOCATÁRIO** são obrigados a pagar as despesas de consumo como energia, luz, gás, água e lixo. Caso **O LOCATÁRIO** Não faça os pagamentos nos respectivos vencimentos, no 15º (décimo quinto) dia de atraso, referente as contas de consumo, principalmente referente as contas de **água e lixo**, haverá notificação pelo WhatsApp, caso **O LOCATÁRIO** não faça os devidos pagamentos dentro do prazo da notificação, **A ADMINISTRADORA** e **A LOCADOR**, poderá efetuar o corte dos mesmos, sem aviso e pedir a rescisão do contrato de locação por justa causa, tendo **O LOCATÁRIO** que desocupar o imóvel, e pagar a multa rescisória referente a quebra do contrato, taxas condominiais, e demais valores pertinentes ao contrato de locação.

9º - DESPESAS O LOCATÁRIO:

Além do aluguel, correrão por conta e responsabilidade exclusiva **O LOCATÁRIO**:

9.1- As despesas de condomínio (quando houver), taxa de mudança (quando houver), água (SAMAE), energia elétrica (CELESC), taxa de gás, esgoto, recolhimento de lixo, serviços de limpeza em geral inclusive caixa de água, caixa de gordura, esgoto e serviços de manutenção e as demais que digam respeito ao uso do imóvel. Caso o imóvel não tenha o relógio da CELESC, a conta será rateada pelo número de pessoas, e cobrada junto ao recibo do aluguel. As multas condominiais caso sejam aplicadas **O LOCATÁRIO**, devido a **infrações do Regimento Interno**, deverão ser pagas junto ao recibo/boleto de aluguel. **A ADMINISTRADORA** poderá incluir o nome **O LOCATÁRIO** em bancos de dados de **Serviço de Proteção ao Crédito (SPC)**, **SERASA**, **PROTESTO**, enquanto perdurar a existência de eventuais débitos acima relacionados, em atraso, ainda que esteja no nome **DO LOCADOR**.

9.2- **A ADMINISTRADORA** não se responsabilizará por eventuais débitos existentes PELO LOCATÁRIO junto a CELESC. Caso **O LOCATÁRIO** não consigam efetuar a troca de titulariedade ou ligação nova para que haja a religação da energia elétrica, devido a débitos existentes no CPF **O LOCATÁRIO**, é de responsabilidade **O LOCATÁRIO** que efetue a quitação imediata dos débitos para que o serviço seja efetuado. Caso contrário o contrato será rescindido sem restituição dos valores já pagos.

9.3- O valor do condomínio (materiais, serviços de limpeza, energia elétrica e água das áreas comuns), consumo de água e de gás que possuem medidores individuais por apartamento e taxa para uso de área de festas, não inclusos no valor da locação, os mesmos serão cobrados a parte, não sendo de responsabilidade **DA ADMINISTRADORA**. Fica expressamente autorizado pela LOCATÁRIOS, tanto a administradora de condomínio como **A ADMINISTRADORA** a incluir seus nome em bancos de dados de **Serviço de Proteção ao Crédito (SPC)**, **SERASA**, **PROTESTO**, enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes do condomínio, caso deixe de pagar qualquer parcela referente ao condomínio do imóvel locado; ainda que o boleto do condomínio esteja no nome **DO LOCADOR**. Também, se no período de locação, receber aplicações de multas condominiais, devido alguma infração do Regimento Interno, é responsabilidade **O LOCATÁRIO** efetuarem o pagamento da multa juntamente com as despesas condominiais, que serão cobrados com o valor do aluguel. Quando houver valores como fundo de reserva ou chamada de capital para ser restituído **O LOCATÁRIO**, é de responsabilidade **O LOCATÁRIO** enviarem o boleto do condomínio quitado para **A ADMINISTRADORA** em até 05 (cinco) dias úteis anteriores ao vencimento da sua locação, por meio do telefone do financeiro no número do WhatsApp: **(47) 99977-2109**. Caso contrário a restituição só se dará no próximo vencimento.

9.4- **A ADMINISTRADORA** cobrará uma taxa administrativa mensal, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), em relação ao sistema e emissão de boleto. Esta taxa será cobrada **O LOCATÁRIO**, sendo lançada no recibo e boleto do aluguel mensal. A mesma não será reembolsada.

9.5 - As multas e majorações a que der causa **O LOCATÁRIO** pela retenção em seu poder das respectivas faturas.

9.6 - Em casos de condomínios, que façam a cobrança de taxa de mudança, está será de inteira responsabilidade **O LOCATÁRIO**, devendo contatar **A ADMINISTRADORA** para as devidas informações, sujeitando-se as regras e normas vigentes do condomínio.

9.7 - Toda e qualquer despesa ou encargos que vier por lei e inerentes a locação, a ser lançado durante a vigência deste contrato, ou mesmo depois de seu vencimento, mas abrangendo o período de locação.

Rubrica
MF

Rubrica
Mariana Suck
Rubrica
William

Rubrica
AVDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

9.8 - A transferência da titularidade das faturas (para seu nome) e/ou pedido de ligação energia elétrica, gás, água, esgoto e recolhimento de lixo, é de responsabilidade **O LOCATÁRIO**, isentando **A ADMINISTRADORA** OU **O LOCADOR** dessa responsabilidade.

9.9 – **OS LOCATÁRIOS** ainda será responsável pelos pagamentos das multas condominiais que vierem a receber durante a vigência da locação.

9.10 - Fica ciente **O LOCATÁRIO** que, mesmo após o encerramento e seu adimplemento integral das suas obrigações, ante sua inércia em providenciar o desligamento dos serviços juntos às devidas concessionárias, públicas ou não, ou ainda, ocorra alguma restrição ou registro do seu nome e/ou de seus fiadores, nos serviços de proteção ao crédito, é de sua inteira responsabilidade a quitação dos débitos e efetiva baixa de eventuais restrições, haja vista sua obrigação de solicitar tais cancelamentos/desligamentos juntos as mesmas.

9.11 - Essas taxas poderão sofrer reajustes anuais, onde serão repassadas **O LOCATÁRIO**, podendo a administradora fazer a cobrança junto ao boleto, ou recibo do aluguel.

9.12 - E de inteira responsabilidade que **O LOCATÁRIO** apresentem as 03 (três) últimas faturas de energia elétrica (CELESC) pagas com o consumo final, fazer finalização do Condomínio e trazerem as 03 (três) últimas faturas de consumo de água (SAMA) pagas, bem como as 03 (três) últimas contas da taxa de Gás pagas.

9.13 – **O LOCATÁRIO** deverá custear seguro incêndio, referente ao imóvel locado, em caso de exigência.

9.14 – **O LOCATÁRIO** dever custear a taxa de contrato/vistoria no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), será cobrada uma única vez no prazo do contrato, e a mesma não será reembolsada. **O LOCATÁRIO** efetuar o pagamento da taxa de contrato/vistoria.

9.15 – **O LOCATÁRIO** deverá custear a taxa de pintura interna no valor previamente combinado, especificado na cláusula 4, este valor não será reembolsado.

9.16 – **O LOCATÁRIO** ao final do contrato, não poderão pedir o consumo final e/ou desligar o relógio da CELESC antes de conversar com **A ADMINISTRADORA**. Em caso do imóvel se tratar de Casa, sobrado, geminado deverão procurar a imobiliária/ADMINISTRADORA para que a mesma possa transferir A TITULARIEDADE da fatura da CELESC para o nome DO LOCADOR, evitando assim o desligamento da energia e a retirada do relógio da CELESC, devido o padrão do poste.

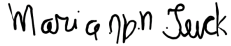
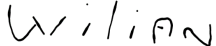
PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso haja algum consumo que esteja compreendido no período de locação até a entrega das chaves do imóvel (período de TRANSFERÊNCIA DE TITULARIEDADE) deverá ser realizado o pagamento junto a imobiliária dos valores pertinentes **OS LOCATÁRIOS**, a imobiliária fará o pagamento da fatura assim que receber os devidos valores entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso não efetue junto a **ADMINISTRADORA** esse procedimento e os devidos pagamentos, sob pena de MULTA de 01 (um) ALUGUEL, e todas as despesas cabíveis e inerentes a religação da energia por parte da concessionária denominada CELESC, bem como, as despesas nos órgãos públicos como: FUNDEMA, PREFEITURA, custos com documentação e infraestrutura como postes, e serviços de eletricitista. Caso não façam os pagamentos na imobiliária/ADMINISTRADORA poderá incluir os nomes **O LOCATÁRIO** nos bancos de dados de Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), SERASA, PROTESTO, enquanto perdurar a existência de eventuais débitos relacionados.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de inadimplência nas faturas de energia emitidas pela concessionária CELESC, resultando no corte da energia elétrica no imóvel locado, **O LOCATÁRIO** será responsabilizado pelo imediato restabelecimento da ligação e pelo pagamento integral de todas as despesas decorrentes, incluindo multas, taxas de religação e quaisquer outros encargos aplicáveis pela concessionária. Caso **O LOCATÁRIO** não regularizem a situação e efetue os pagamentos necessários para a religação, estarão sujeitos à aplicação de multa no valor de 01 (um) aluguel mensal, além de arcar com os custos de eventual relocação do medidor de energia e despesas relacionadas (colocação de poste padrão CELESC e despesas relacionadas como: registro de imóveis, prefeitura, FUNDEMA, CELESC). Ainda, **A ADMINISTRADORA** poderá incluir os nomes **O LOCATÁRIO** em órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, PROTESTO) enquanto perdurar o débito.

10º - RENOVAÇÃO E ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica






Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

10.1 - Fica convencionado que após a assinatura do presente instrumento, qualquer alteração contratual, ou aditivo, solicitado pelas partes, desde que aprovada pela **ADMINISTRADORA**, acarretará na cobrança de taxa de serviço no valor de R\$ 100,00 (cem reais), que será paga em favor da **ADMINISTRADORA**, pela parte que solicitar a alteração, a fim de cobrir despesas Administrativas.

10.2 - Permanecendo ainda no imóvel além do prazo estipulado na cláusula 3, o presente instrumento se torna por prazo indeterminado, renovando automaticamente o mesmo, atualizando o valor do aluguel. Renovando também a multa rescisória proporcional, obrigando-se **O LOCATÁRIO** e seus **FIADORES**, as obrigações estipuladas neste termo. Em caso de saída do imóvel, deverá comunicar com 30 (trinta) dias de antecedência conforme cláusula 3, podendo a administradora cobrar aluguel até a efetiva entrega das chaves, pois somente com a entrega das chaves e, com imóvel devidamente vistoriado, dão termo final e quitação ao contrato de locação ora firmado.

10.3 - Findo o prazo deste contrato, mas solicitada a renovação, por qualquer motivo, elaborar-se-á preferencialmente aditivo contratual de renovação, regulando as relações entre as partes e seus fiadores até a final e efetiva desocupação do imóvel.

10.4 - Em caso de renovação contratual, será cobrado **O LOCATÁRIOS** uma taxa de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), para emissão do aditivo contratual de renovação.

11º - OBRIGAÇÕES GERAIS, CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E VISTORIA:

11.1- **O LOCATÁRIO** declarar ter procedido a vistoria do imóvel locado, obrigando-se:

11.2- Recebe **O LOCATÁRIO** o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e higiene, inteiramente pintado, com todos os equipamentos e instalações hidráulicas e de luz em perfeitas condições (constantes especificadamente no relatório de vistoria de entrada anexada na parte final deste instrumento - ANEXO 01), obrigando-se a conservá-lo, fazendo as suas expensas todas e quaisquer reparações que eventualmente venha o mesmo necessitar, desde que as reparações se façam necessárias, mesmo que em decorrência do uso, desgastes normais ou por negligência, culpa ou dolo **DO LOCATÁRIO** e terceiros, satisfazendo-se também neste sentido todas quaisquer exigências das autoridades públicas.

11.3- Dispõe **O LOCATÁRIO** do direito de apresentar, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, após a entrega das chaves do imóvel locado, uma contra vistoria, caso não concorde com o exposto, relatado e descrito no anexo 01, assim como no corpo do presente, acerca da situação física do imóvel atualmente, sendo que sua não apresentação acarretará concordância tácita e expressa da situação física do imóvel conforme descrito no corpo da presente e anexo 01, devendo cumprir com a obrigação neste pactuada, de restituir o bem, finda a locação na forma que o recebeu.

11.4 - **O LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação, recebendo-o no estado em que se encontra atualmente, comprometendo-se a entregá-lo em perfeitas condições de uso, habitabilidade, conservação e higiene, com paredes e tetos limpos, instalações em perfeito funcionamento, esquadrias, janelas, portas, trincos, fechaduras, chaves, cerâmicas, aparelhos sanitários, box de vidro, lustres, luminarias, bocais, lampadas, instalações elétricas e hidráulicas, ar condicionados, eletrodomésticos, televisores, vitrais, vidraças, torneiras, pias, banheiros, ralos, móveis de banheiro, móveis em geral, e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, tudo de acordo com o laudo de vistoria, sendo assim, em condições de ser o imóvel imediatamente habitado, quando findo ou rescindido este contrato sem direito a obtenção de indenização por quaisquer benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

11.5- **O LOCATÁRIO** se obriga a notificar formalmente **O LOCADOR** e a **ADMINISTRADORA/IMOBILIÁRIA**, todo e qualquer vazamento ou infiltração, ou problema elétrico, exemplo (relógio Samae, caixa de água, telhado, paredes, etc), que se manifeste no imóvel locado, e no caso de culpa ou dolo **O LOCATÁRIO** prontamente corrigirem as reparações e consertos que se façam necessários. Caso não o façam, a **ADMINISTRADORA** ou **O LOCADOR**, poderão cobrar **O LOCATÁRIO** os gastos com os devidos consertos e reparações, bem como contas pertinentes dos vizinhos afetados, aos devidos vazamentos, caso seja constatado culpa ou dolo dos mesmos.

11.6 - **O LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando árvores por acaso existentes.

11.7 - O tempo em que **O LOCADOR** ou a **ADMINISTRADORA** vier a consumir, para repor o imóvel locado, nas mesmas condições que se entregou no início da locação, seja a título de limpeza, conservação ou reparação de estragos atribuídos **OS LOCATÁRIOS**, ainda que essa reposição ou reparos sejam realizados após a entrega das chaves, será considerado como se

Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

o imóvel ainda estivesse locado, respondendo **O LOCATÁRIO** e seu fiador, portanto, pelo pagamento dos aluguéis e despesas que se verificarem no período.

11.8 – **O LOCATÁRIO** desde já facultam **O LOCADOR** ou **ADMINISTRADORA**, ou a pessoa de sua confiança, a examinar ou vistoriar o imóvel locado mensalmente, em horário previamente combinado com antecedência de no mínimo 01 (um) dia.

11.9 – **O LOCATÁRIO** não poderá realizar instalações, adaptações, obras, acréscimos ou benfeitorias, incluindo a colocação de placas, luminosos, letreiros ou cartazes, sem a prévia autorização por escrito **DO LOCADORA**.

11.10 - Até a data de devolução das chaves, **O LOCATÁRIO** deverá solicitar por escrito **A ADMINISTRADORA**, que realize a vistoria final do imóvel.

11.11- Qualquer objeto deixado no imóvel, (móveis e utensílios domésticos, sujeiras, entulhos, entre outros), será cobrado na rescisão, ou posterior a mesma, uma taxa de mão de obra no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para a retirada do entulho e demais coisas deixadas no imóvel e mais R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) para o pagamento da Recicle. A **ADMINISTRADORA** poderá emitir boletos em nome **O LOCATÁRIO** ou dos **FIADORES** para a cobrança dos valores devidos.

11.12 – **O LOCATÁRIO** estará recebendo o imóvel devidamente limpo e se compromete em entregá-lo limpo e nas mesmas condições. Caso contrário, será cobrada uma taxa de limpeza no valor de **R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais) na saída do imóvel, que poderá ser incluída na rescisão contratual ou cobrada por meio de boleto emitido pela ADMINISTRADORA em nome O LOCATÁRIO ou DOS FIADORES.**

11.13 - Caso o imóvel possua móveis e eletrodomésticos, **O LOCATÁRIO** se obriga a entregá-los em perfeito estado, assim como recebeu. Caso contrário, **O LOCATÁRIO** deverá pagar o valor necessário para custear os reparos ou restituir os itens. A **ADMINISTRADORA** poderá emitir boletos em nome **O LOCATÁRIO** ou **DOS FIADORES** para a cobrança dos valores devidos.

11.14- Em caso de condomínio residencial e edifícios, **O LOCATÁRIO** necessita agendar previamente a mudança junto ao síndico, como também se informar do regimento interno, convenção, com o mesmo, e verificar possíveis taxas de mudança, afim de evitar multas por parte do condomínio.

11.15 – **O LOCATÁRIO** e seus dependentes declaram o total conhecimento do Regulamento Interno do Edifício ou Residencial, obrigando-se a cumprir rigorosamente o mesmo.

11.16 **O LOCATÁRIO** será responsável em manter o quintal capinado, bem como a grama cortada, limpeza externa de pátio, garagem, recolhimento de lixo e entulhos, e calçadas limpas. Caso não façam a devida limpeza e manutenção, a **ADMINISTRADORA** contratará profissionais de jardinagem e limpeza para efetuar o devido serviços e cobrará no recibo do aluguel as despesas despendidas referente aos serviços, sendo a média de custo por limpeza de pátio em torno de **R\$300,00 (trezentos reais).**

11.17 – Em caso de enchentes, vendaval, chuvas, granizo, ventos fortes, queda de árvores ou incêndio, oriundos de fatores climáticos externos, **O LOCADOR** e **A ADMINISTRADORA** não se responsabiliza pelos danos causados a móveis, eletrodomésticos, roupas e demais itens. **O LOCATÁRIO** deverá custear um seguro para assegurar a cobertura desses itens em caso de sinistro.

11.18 – Salientamos que toda instalação, tanto elétrica quanto hidráulica, deve ser realizada por um profissional habilitado, a fim de evitar transtornos como vazamentos, alagamentos, curtos-circuitos e incêndios, prevenindo prejuízos a vizinhos e ao condomínio. A instalação de chuveiros, torneiras e sifões deve utilizar fita veda-rosca e garantir que torneiras e conexões sejam do tamanho adequado, evitando prolongadores ou peças que alterem a originalidade da instalação, para prevenir vazamentos e problemas futuros. Qualquer problema decorrente de má instalação desses itens serão de responsabilidade **O LOCATÁRIO**, que deverá ressarcir ou reparar os danos causados aos apartamentos ou ao condomínio em caso de infiltração resultante de instalação inadequada.

11.19 – **O LOCATÁRIO** deverá fazer a manutenção mensal da piscina/jacuzzi, devendo para isso contratar profissionais capacitados e habilitados para manter a higiene e limpeza da mesma, tanto das bordas, como da água, e o entorno da mesma. Caso não seja feita, a **ADMINISTRADORA** poderá efetuar o serviço de limpeza, podendo cobrar no recibo de aluguel junto com o valor do aluguel. Desconsiderar esta cláusula caso o imóvel não tenha piscina ou jacuzzi.

Rubrica
MF

Rubrica
Mariana Suck
Wiliam

Rubrica
AVDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

11.20- **O LOCATÁRIO** fica ciente que o fundo de pintura, não será devolvido, pois está recebendo o imóvel devidamente limpo e com pintura interna nova, e este fundo será utilizado para pintura interna do imóvel. Caso haja algum item seja danificado, ou o imóvel seja entregue sujo, a imobiliária poderá cobrar taxa adicional para realização dos serviços necessários para repor o imóvel nas mesmas condições em que hora entregou. Caso **OS LOCATÁRIOS** não façam os devidos pagamentos referente a essas despesas, terá seu CPF incluso no SPC/SERASA.

11.21- **O LOCATÁRIO** não poderá, total ou parcialmente, transferir, sublocar, ceder, emprestar, ou alterar a destinação da locação, sob qualquer justificativa. Da mesma forma, o imóvel não poderá ser oferecido como garantia ou caução em qualquer negócio **O LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão imediata do contrato, além da aplicação da multa contratual e a responsabilidade por perdas e danos.

11.22- No momento da entrega do imóvel, caso seja constatada qualquer infração por parte **O LOCATÁRIO** a quaisquer cláusulas deste contrato, ou se o imóvel necessitar de consertos ou reparos, **O LOCATÁRIO** permanecerá responsável pelo pagamento do aluguel até a efetiva entrega das chaves. A entrega só será considerada concluída após a finalização dos reparos necessários.

11.23- Ao fim do prazo do contrato de locação, após a entrega das chaves pelo **O LOCATÁRIO**, **A ADMINISTRADORA** fará a vistoria final no imóvel. O vistoriador responsável realizará o laudo de vistoria para comprovar que o imóvel se encontra nas condições em que foi recebido, sendo necessário que o imóvel esteja desocupado de pessoas, bens e outros pertences. O vistoriador fará a comparação da vistoria de saída com a vistoria de entrada, caso haja alguma divergência entre as vistorias, caberá **OS LOCATÁRIOS** todas as responsabilidades do que for necessário para que o imóvel retorne a seu estado de origem, conforme a vistoria de entrada.

11.24- Caso haja eletrodomésticos, televisores, ares condicionados, entre outros, **O LOCATÁRIO** se obriga em caso de utilização dos equipamentos, entregar todos os itens funcionando, bem como, efetuar pagamento caso necessite de manutenção/conserto, e se não houver condição de reparo, deverão realizar a substituição do equipamento por um novo. **O LOCADOR** ficará isenta e não se responsabiliza pela reposição do equipamento danificado.

11.25- Em caso de vazamento de água no imóvel locado que cause danos ao próprio imóvel ou inconvenientes aos vizinhos, caso **O LOCATÁRIO** não esteja presente no imóvel e não seja possível estabelecer contato com eles, ficam desde já autorizados PELO LOCATÁRIO abertura do imóvel pela **ADMINISTRADORA** ou pela **LOCADOR**, exclusivamente em situações de emergência, para realização dos reparos necessários. O conserto deverá ser realizado por um prestador de serviço qualificado, com acompanhamento pela **ADMINISTRADORA/LOCADORA** durante todo o processo de reparo.

11.26- Referente ao laudo de vistoria do imóvel, ANEXO 01, tanto a de entrada como a de saída, a imobiliária/**ADMNISTRATIVA** poderá atrasar o envio, devido a alta demanda, porém caso **O LOCATÁRIO** se negue a assinar, haverá validade com a assinatura de 2 testemunhas.

12º - CLÁUSULA DE VENDA: Caso o imóvel seja posto a venda no período do contrato de aluguel, **O LOCATÁRIO** se compromete a permitir visitas, também em horário a ser previamente combinado. Caso a venda seja realizada, **O LOCADOR**, fará o aviso **O LOCATÁRIO**, e dará o prazo entre 60 a 90 dias, a contar a partir da comunicação da venda, para que o mesmo desocupe e devolva o imóvel nas mesmas condições hora recebido. Neste caso a multa rescisória ficará isenta por conta **DO LOCADOR** e **O LOCATÁRIO**. **O LOCATÁRIO** concorda e renuncia seu direito de preferência de compra, sobre o referido imóvel.

13º - OBRAS E BENFEITORIAS

13.1- É vedado **O LOCATÁRIO** realizar no imóvel locado qualquer obra, modificação ou benfeitoria de qualquer espécie sem a prévia anuência por escrito **DO LOCADOR**. **O LOCATÁRIO** não poderá executar obras que modifiquem ou prejudiquem a solidez do imóvel. Ao término da locação, **O LOCATÁRIO** deverá repor o imóvel ao seu estado originário, salvo se **O LOCADOR** optar por receber o imóvel com as alterações feitas. No entanto, tais alterações não conferem **O LOCATÁRIO** direito a indenização, retenção ou compensação.

13.2- Aderem ao imóvel às benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluntárias que **O LOCATÁRIO** executem ao curso da locação, e elas não lhe conferem direito à indenização, nem a retenção ou compensação.

14º - CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Não é permitida a transferência, a sublocação, sessão, arrendamento, dar em comodato ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado. Sob pena de rescisão do contrato de aluguel, e cobrança da multa rescisória e demais taxas pertinentes a esta locação e o contrato. Em caso que a imobiliária ou

Rubrica
MF

Rubrica
Maria gpn Luck

Rubrica
Wiliam

Rubrica
AVDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

O LOCADOR, tenham custo com advogado, custas, honorários para retomada do imóvel, estas despesas serão cobradas **O LOCATÁRIO**.

15º - DESTINAÇÃO E USO DO IMÓVEL

15.1 - **O LOCATÁRIO** utilizará o imóvel ora locado, exclusivamente para fins residenciais, deixando **O LOCADOR** a salvo de quaisquer responsabilidades, a qualquer título ou pretexto.

15.2 - **O LOCATÁRIO** não poderá guardar no imóvel locado, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou de qualquer maneira ou forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, nem promover no seu interior atividades religiosas, política ou partidária, escolares, assistenciais, hospitalares ou para fins de jogo, proibido qualquer tipo de propaganda ou letreiro na fachada externa do imóvel, devendo também ser cumprida a convenção, regimento interno do condomínio ou residencial onde se localiza o imóvel, de que declara **O LOCATÁRIO** ter conhecimento neste ato.

15.3 - **O LOCATÁRIO** deverá utilizar o imóvel com fiel observância das normas da boa vizinhança e posturas determinadas pelas autoridades públicas obrigando-se ainda a fazê-los cumprir com toda exatidão, inclusive por seus prepostos, familiares e visitantes, sujeitando-se às penalidades pelas infringências ocorridas.

15.4 - Fica estabelecido que não poderá haver roupas estendidas, tapetes, e cobertas nos muros da frente e lateral da casa, ficando o cliente ciente de estender em varais de chão ou varais na parte de trás da casa.

16º - DESAPROPRIAÇÃO

16.1 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará **A LOCADORA** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato. Não desobrigando **O LOCATÁRIO** ou seu **FIADORES**, das cobranças de multa rescisória, aluguéis, taxas condominiais, entre outras cobranças referente ao imóvel locado.

16.2 - Em caso de atraso do aluguel, mais abandono, "Encontrando-se o imóvel desocupado e abandonado, fica desde já antecipada a imediata emissão de posse pela **LOCADORA E ADMINISTRADORA**, que poderão relocar o imóvel, tomando todas as medidas necessários para realização do mesmo," cobrando aluguel, multa rescisória e demais taxas pertinentes ao contrato, podendo a **ADMINISTRADORA** incluir o nome **O LOCATÁRIO** em bancos de dados de **Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), SERASA, PROTESTO**, enquanto perdurar a existência de eventuais débitos acima relacionados, em atraso, ainda que esteja no nome **DO LOCADOR**.

16.3 - Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo **O LOCATÁRIO** abandonar o imóvel, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedendo a vistoria judicial, que apure, estar à construção ameaçada de ruir.

17º - CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE: A ADMINISTRADORA possui exclusividade referente **O LOCATÁRIO**, tendo em vista que a um custo para captá-lo no mercado de locação, e os mesmo vem por meio da imobiliária. Entendendo assim, que **OS LOCATÁRIOS** é exclusivo **DA ADMINISTRADORA**, não podendo **A ADMINISTRADORA**. Caso o façam, deverão pagar os honorários administrativos correspondente ao prazo do contrato, sendo ele, contrato novo, renovação, sob pena de pagamento de multa no valor de um aluguel, ressarcindo assim **A ADMINISTRADORA**.

18º - A contratada/ ADMINISTRADORA não se responsabiliza pelo possível desligamento da CELESC, em caso de inadimplência **O LOCATÁRIO**, bem como no desligamento **PELA** consumo final, no final do contrato de locação, se isentando no caso de possíveis problemas de religação por falta de documentação do imóvel, licença da FUDEMA, postes fora do padrão CELESC, entre outros assuntos, sendo de responsabilidade **DO LOCADOR**, qualquer custo que o mesmo venha a possuir para religação da mesma, isentando assim **A ADMINISTRADORA**.

19º - GARANTIA: LOCATÍCIA

"O Locatário realizou a contratação da PRA ADM Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.449.677/0001-11, estabelecida na rua Luiz Dada, nº 450, Bairro: Souza Cruz, CEP: 88359-070, na comarca de Brusque - SC, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes do contrato celebrado PELAS LOCATÁRIAS. As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela PRA ADM Ltda., notadamente no tocante ao valor máximo de sua responsabilidade, às limitações de sua responsabilidade, ao prazo de sua vigência, às condições para sua renovação, e às hipóteses de sua exoneração. AS LOCATÁRIAS declaram expressamente, ainda, que está ciente

Rubrica
MF

Rubrica
Marianne Luck
Wiliam

Rubrica
ALDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

que em caso de exoneração dá PRA ADM Ltda., da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo."

21º - DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1- A ADMINISTRADORA fica expressamente autorizada pela LOCADOR, a incluir o nome DOS LOCATÁRIOS em bancos de dados de Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), SERASA, PROTESTO, enquanto perdurar a existência de eventuais débitos decorrentes da locação, ou despesas pertinentes ao imóvel, bem como proceder cobrança extrajudicial e judicial, com a respectiva cobrança das custas processuais e honorários advocatícios sobre o valor do débito.

21.2- Todas as sanções, atos e medidas pactuadas neste contrato produzirão desde logo seus efeitos independentemente, de qualquer aviso prévio ou notificação judicial ou extrajudicial e interpelações prévias, sendo que em caso de notificação judicial ou extra, O LOCATÁRIO poderá ser notificado.

21.3- As partes signatárias obrigam-se por si, seus herdeiros, sucessores e representantes legais.

21.4- As partes elegem o Foro da Comarca de Brusque – Santa Catarina, para solução de todas as questões ou incidentes oriundos deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Aplicam-se ao presente contrato as disposições do código civil pertinentes à matéria.

21.5- O LOCATÁRIO ficará obrigado, no curso de locação a satisfazer todas as intimações de quaisquer autoridades, repartições ou entidades, guias de impostos ou taxas, carnês de pagamento de prestações, encargos condominiais, atas e comunicações de assembléia do condomínio, entre outros, assumindo toda responsabilidade por quaisquer penalidades que ocorram.

21.6- O LOCATÁRIO declara que tomou conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato, com tempo suficiente para reflexão e assimilação dos requisitos ora avençados e consideram os termos do instrumento negocial perfeitamente legíveis e adequadamente claros, de natural compreensão e aceitação voluntária.

21.7- As partes estão cientes e de acordo que o contrato será assinado eletronicamente por meio da plataforma Docusign, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis.

21.8 – O LOCADOR está ciente e de acordo que móveis soltos como cadeiras, sofás, mesas, cortinas, persianas, colchões, camas, armários aéreos e outros, bem como móveis e objetos com tecido, peças decorativas, tapetes, louças, talheres, panelas, copos, lixeiras, utensílios de cozinha, cristais, obras de arte, deixados no imóvel, A SEGURADORA não cobrirá possíveis consertos que se fizerem necessários ou reposição dos itens, sendo sua responsabilidade de mantê-los ou retirá-los do imóvel. Ficando A ADMINISTRADORA, isenta de toda e qualquer responsabilidade.

21.9- O LOCATÁRIO validam os e-mails e WhatsApps abaixo, como seus contatos e se compromete a mantê-los atualizados junto A ADMINISTRADORA, sob pena de presumir válidas as comunicações dirigidas aos endereços informados.

O LOCATÁRIO:

WILIAN FUCK

E-mail: wilianfuc@gmail.com

WhatsApp: (48)99617-7073

MARIA APARECIDA NUNES FUCK

E-mail: mariaaparecidan082@gmail.com

WhatsApp: (47) 9243-3519

O presente contrato é composto por 10 (dez) páginas.

Estando assim, justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 01 (uma) via digital de igual teor e forma, para um só efeito, sem nenhum constrangimento ou vício de vontade, com inteira liberdade e com inteiro conhecimento de causa, isso depois de terem lido, conferido e concordado com as condições aqui estabelecidas, declarando que dispuseram

Rubrica
MF

Rubrica
Maria Aparecida Nunes Fuck

Rubrica
Wiliam

Rubrica
AVDA

Rubrica
REP

Rubrica
MND



Rua Rodrigues Alves, 279, Centro.
Fone: 3355-5005.

de tempo hábil para refletirem sobre todo o conteúdo deste, juntamente com os fiadores e testemunhas que a tudo presenciaram e abaixo assinam, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Brusque, 29 de julho de 2025.

Assinado por:

MARILDE FAGUNDES

4A14B8F5D15D134
MARILDE FAGUNDES
CPF 692.527.509-91
LOCADORA

Assinado por:

WILIAN

ECB530B2C53C132...
WILIAN FÜCK
CPF nº 077.617.289-17
LOCATÁRIO

Assinado por:

Maria p. N. Fuck

68066FBB189E44C
MARIA APARECIDA NUNES FÜCK
CPF 0734.247.307-04
LOCATÁRIA

Assinado por:

Agatha Elizi Pollheim

440636DF8773488...
AGATHA ELIZI POLLHEIM
CPF nº.108.915.389-92
TESTEMUNHA

Assinado por:

ANA VITÓRIA LOBO DE ARAÚJO

B3AA29B2312540E...
ANA VITÓRIA LOBO
CPF nº 149.203.569-60
TESTEMUNHA

Assinado por:

Maria Nadir Dutra Araís

7CDEE5106004434...

PRIMAX IMÓVEIS - CRECI 4927J
CNPJ nº 28.495.450/0001-11
ADMINISTRADORA
Representado por: Maria Nadir D. Araís

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente e na melhor forma de direito, de um lado **PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do **C.N.P.J. nº 37.449.677/0001-11**, situado à Rua Luiz Dada, nº 450, Bairro Souza Cruz, em Brusque – SC, CEP: 88.359-0702 neste ato representado pela Sra. Daniele Raymundo, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF 053.581.689-82 e R.G. nº 4.411.80022, podendo ser encontrado na sede da empresa, doravante denominada simplesmente **CONTRATADO**;

e de outro lado:

MARIA APARECIDA NUNES FUCK, brasileira, casada, serviços gerais, inscrita no **CPF 0734.247.307-04 e RG 2.832.632**, nascida em 30/07/1969, doravante denominado simplesmente **CONTRATANTE**, tem entre si, justo e contratado o presente instrumento particular de **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GARANTIA LOCATÍCIA**, que se regerá mediante as cláusulas, disposições, condições e especificações, que reciprocamente aceitam e outorgam, o que segue:

O aceite deste Instrumento significa que o Usuário está de acordo com os termos e condições a seguir expostos, passando a estar sujeito a eles por toda a vigência da contratação dos serviços da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, a partir da data do seu efetivo aceite.

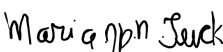
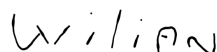
DO OBJETO:

CLAUSULA PRIMEIRA: A **CONTRATADA** prestará à **CONTRATANTE** os serviços de garantia locatícia, no contrato de aluguel firmado com **MARIA APARECIDA NUNES FUCK** do imóvel Um apartamento localizado ao Residencial Hannover, APTO 101, situado a Rua Otto Lofhagen, n 345, Bairro Centro, em Guabiruba/SC, Cep: 88360-000, com prazo de vigência de 12 meses, com aluguel no valor de R\$ 1.300,00.

O presente Instrumento estabelece os termos e condições gerais dos Serviços da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, contratados pelo(s) Inquilino(s), onde os serviços se darão apenas com relação a:

(i) Contratos de Locação de imóveis residenciais urbanos;

(ii) Contratos de Locação de imóveis não residenciais urbanos, cujo prazo não seja superior a 12 (doze) meses.

Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica Rubrica
    

DO VALOR DO SERVIÇO PRESTADO: DO PAGAMENTO DA GARANTIA POR PARTE DO CONTRATANTE

CLÁUSULA SEGUNDA: Em retribuição aos serviços prestados, a contratante pagará a quantia de **R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais)** referente a garantia ora prestada, para a contratada, devendo tal pagamento ser feito mediante seguradora R\$ 1.300,00 parcelado em 12x 108,33.

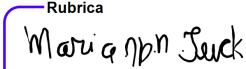
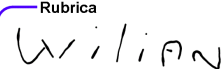
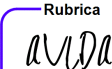
PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de atraso no valor acima estabelecido, será aplicado, multa de 10 % sobre o valor em atraso, bem como a incidência de juros de 1% (um) por cento ao mes.

LIMITAÇÕES DOS SERVIÇOS PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

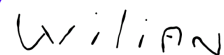
CLAUSULA TERCEIRA: Valores Contratados: Independentemente das despesas que venham a ser indicadas pela Imobiliária e confirmadas pelo(s) Inquilino(s) para fins de composição do PACOTE LOCAÇÃO, a Fiança PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA será prestada para fins de pagamento dos Valores Contratados, que incluem:

- (i) Valor Locatício;
- (ii) contas de água e lixo, gás, desde que efetivamente contratadas em nome do Proprietário;
- (iii) danos causados ao imóvel, assim como a eventuais móveis embutidos e equipamentos fixos;
- (iv) danos aparentes nas redes hidráulicas e elétricas;
- (v) multa contratual
- (vi) honorários advocatícios e custas processuais efetivamente despendidas pela Imobiliária em ações judiciais, de cobrança ou despejo e devidamente comprovadas.
- (vii) despesas de condomínio descontando fundo de reserva e chamada de capital
- (viii) limpeza interna do imóvel, limpeza da parte externa como calçadas, pátios.
- (viii) pintura interna do imóvel

CLAUSULA QUARTA: Exclusões dos Valores Contratados: A obrigação da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA quanto ao pagamento de Valores Contratados inadimplidos pelo(s) Inquilino(s) não incluem responsabilidade em relação ao pagamento de despesas e danos decorrentes de:

Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica
				

- (i) contas de consumo relativas ao imóvel não relacionadas de forma expressa na clausula segunda, como telefone, salvo em caso de previsão expressa no Contrato de Locação;
- (ii) cessão ou empréstimo do imóvel, objeto do Contrato de Locação, a terceiro, seja total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização da da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e ainda que mediante consentimento expresse do Proprietário e/ou da Imobiliária.
- (iii) quaisquer deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, objeto do Contrato de Locação, danos causados pela ação paulatina de temperatura, umidade, infiltração e vibração, bem como poluição e contaminação decorrente de qualquer causa, inclusive a áreas internas que estejam expostas a este risco;
- (iv) radiações, contaminação por radioatividade de qualquer combustível nuclear, resíduos nucleares ou materiais de armas nucleares;
- (v) desmoronamento, inundação, tremor de terra e erupção vulcânica;
- (vi) danos ao imóvel, objeto do Contrato de Locação, causados por terceiros ou desvalorização por qualquer causa ou natureza;
- (vii) incapacidade de pagamento do(s) Inquilino(s) consequente de fatos da natureza relevantes, que não consistam em situações isoladas;
- (viii) atos de autoridade pública relevantes, que resultem em alteração econômica substancial, atos de hostilidade ou guerra, operações bélicas, revolução, rebelião, insurreição, confisco, tumultos, motins, greves e outros atos relacionados ou decorrentes destes eventos;
- (viii) danos localizados nas redes hidráulicas ou elétricas cuja manutenção seja de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos ou, no caso de condomínios, do administrador legal, ou, ainda, quando se tratar de vícios construtivos de responsabilidade da construtora e/ou incorporadora;
- (x) danos nas redes hidráulicas e elétricas, que não consistam em danos aparentes e acabamentos externos;
- (xi) danos estruturais nos telhados ou decorrentes de caso fortuito, chuvas, tempestades, força maior e/ou dolo do(s) Inquilino(s);
- (xii) danos causados por atos ilícitos, dolosos ou por culpa grave, furtos ou roubos, equiparáveis ao dolo, praticados pelo(s) Inquilino(s), ou por pessoa a ele(s) vinculada, bem como situações de caso fortuito ou força maior;
- (xiii) despesas com a recomposição de qualquer trabalho artístico, que envolva decoração, pinturas ou gravações, sejam em vidros, portas, paredes ou muros, já existentes no momento da assinatura do Contrato de Locação e devidamente demonstrado no Laudo de Vistoria Descritivo, inclusive por meio de fotografias;
- (xiv) quaisquer valores devidos pelo Inquilino no âmbito do Contrato de Locação com fato gerador anterior à contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA pelo Inquilino, na

Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 
---	---	---	---	---

hipótese de tal contratação ocorrer no curso da vigência do Contrato de Locação;

(xv) quaisquer valores devidos pelo Inquilino no âmbito do Contrato de Locação na hipótese de utilização do imóvel para natureza diversa (residencial ou não residencial) da informada pela Imobiliária e/ou Inquilino quando da contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA;

(xvi) danos morais;

(xvii) danos em eletrodomésticos, móveis, cortinas, tapetes, enxovais, limpeza de moveis e cama, controle de portão, serviços de higienização e/ou limpeza de eletrodomésticos, enfim, excluídos da cobertura todos os eletrodomésticos e mobiliários que não façam parte da estrutura física do imóvel ou dos itens com efetiva cobertura

descritos na clausula segunda.

(xviii) Pintura externa em toda a estrutura do imóvel locado.

DO INADIMPLEMENTO DE VALORES CONTRATADOS

CLAUSULA QUINTA: Inadimplemento de valores pelo(s) Inquilino(s): A Imobiliária será responsável pela cobrança inicial dos alugueis e demais encargos da locação, observando os procedimentos e prazos a seguir: I em caso de inadimplência, em até 05 (cinco) dias a imobiliária informará a **PRA**; II – em 15 (quinze) dias, a **PRA** pagará a imobiliária, gerando a cobrança com juros e multas; III – a imobiliária irá pagar o proprietário em até 05 (cinco) dias após o vencimento do boleto que a imobiliária gerar à **PRA**; IV – a imobiliária tem o prazo de 15 (quinze) dias para cobrar o locatário, com juros e multas, e repassar à **PRA**.

DO CADASTRO, APROVAÇÃO E CONTRATAÇÃO:

CLÁUSULA SEXTA: A Análise Cadastral será realizada exclusivamente pela PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA que poderá avaliar as informações obtidas segundo critérios por ela estabelecidos, sendo-lhe reservado o direito legal de não apresentar qualquer justificativa em caso de não aprovação. A aprovação do cadastro de determinado Inquilino e/ou Corresponsável não assegura a aprovação em futuras operações, ainda que as condições sejam as mesmas, cabendo exclusivamente à PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA qualquer tipo de decisão nesse sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA: Solicitação de Corresponsável: Realizada a Análise Cadastral do(s) Inquilino(s), a PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, a seu exclusivo critério, poderá exigir a apresentação de um ou mais Corresponsável(eis).

CLÁUSULA OITAVA: O inquilino terá a opção de realizar o pagamento dos valores relativos as taxas do serviço juntamente ao boleto do aluguel, onde deve formalmente informar a imobiliária para inclusão do valor, ou passar na máquina de cartão de crédito da imobiliária pagando também os devidas taxas da máquina ou ainda efetuar o pagamento de forma a vista.

CLÁUSULA NONA: Mediante o aceite das condições comerciais, aqui incluídas, mas não se limitando, ao PACOTE LOCAÇÃO e a Modalidade da Contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, dos Termos e Condições dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA,

o(s) Inquilino(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) estarão concordando expressamente com:

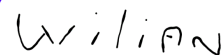
Paragrafo Primeiro: a obrigação de ressarcimentos de eventuais Valores Contratados inadimplidos pelo(s) Inquilino(s) e quitados pela PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA;

Paragrafo Segundo: a possibilidade de protesto, pela PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, de eventual título decorrente da inadimplência e respectiva inscrição em entidades de restrição de crédito (SERASA, SPC e outros equivalentes).

CLÁUSULA DÉCIMA: Assinatura do Contrato de Locação: Após a finalização dos procedimentos descritos, caberá à Imobiliária providenciar a elaboração e assinatura de Contrato de Locação entre o(s) Inquilino(s) e o Proprietário, incluindo, obrigatoriamente, as condições ajustadas para com o Inquilino, inserindo a cláusula padrão acerca da presente contratação, cuja cláusula é assim descrita:

GARANTIA: LOCATÍCIA

“O Locatário realizou a contratação da PRA ADM Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 37.449.677/0001-11, estabelecida na rua Luiz Dada, nº 450, Bairro: Souza Cruz, CEP: 88359-070, na comarca de Brusque – SC, a qual, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes do contrato celebrado PELAS LOCATÁRIAS. As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela PRA ADM Ltda., notadamente no tocante ao valor máximo de sua responsabilidade, às limitações de sua responsabilidade, ao prazo de sua vigência, às condições para sua renovação, e às hipóteses de

Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica
				

sua exoneração. AS LOCATÁRIAS declaram expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração dá PRA ADM Ltda, da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.”

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Após a contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA nenhuma alteração substancial poderá ser realizada no Contrato de Locação, sem prévia e expressa anuência da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: No tocante aos valores dos serviços PRA, informa-se que a primeira taxa de adesão para ativação do cadastro e posteriormente os valores pertinentes a garantia, deverão serem pagas no dia da contratação dos serviços através do cartão de crédito da imobiliária ou PIX para a PRA, ou pagamento em espécie para imobiliária, ambas as opções estarão disponíveis para o inquilino, após informação da aprovação.

DO PRAZO, DA VIGÊNCIA E RESCISÃO

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Vigência: A contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA é celebrada por prazo determinado, no caso pelo exato prazo mencionado no Contrato de Locação, sempre contados da data de aceite dos Termos e Condições dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA pelo(s) Inquilino(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis).

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA: AFIANÇAMENTO: O AFIANÇAMENTO será devido à PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA a cada período de 12 (doze) meses de efetiva contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, de modo que a cada início de novo período de 12 (doze) meses a PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA procederá à cobrança das referidas Taxas na forma prevista na clausula décima primeira.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: O inadimplemento da Imobiliária quanto à quitação de qualquer parcela relativa à AFIANÇAMENTO, sem o devido saneamento no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, impedirá a Imobiliária de solicitar qualquer pagamento por parte da PRA

INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, em caso de inadimplemento do(s) Inquilino(s) quanto aos Valores Locatícios.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: O inquilino terá a opção de pagar a taxa da PRA no boleto bancário do aluguel, onde será de responsabilidade da imobiliária repassar os valores a PRA todo final de mês mediante pagamento de boleto bancário emitido pela PRA com o montante de todas as taxas dos inquilinos com contrato vigente naquela imobiliária (exceto os inquilinos que escolherem pagar sua taxa pelo cartão de crédito).

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Rescisão pelo(s) Inquilino(s): Havendo rescisão do Contrato de Locação e desocupação do imóvel devidamente comunicadas à pela Imobiliária, a PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA mediante apresentação do respectivo termo de quitação quanto à totalidade dos valores devidos pelo(s) Inquilino(s) no âmbito do Contrato de Locação, a contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA será rescindida, mediante, a critério da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, não devolvendo os valores já pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O presente termo terá vigor enquanto perdurar o contrato de locação, objeto da garantia do presente instrumento.

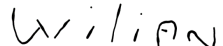
PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de renovação do contrato de locação, deve ser realizado também a renovação do presente instrumento, estipulando-se novo prazo, bem como eventuais reajustes nos valores acordados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O contrato poderá ser rescindido em caso de violação de quaisquer uma das cláusulas deste contrato, pela parte prejudicada, mediante denuncia imediata, sem prejuízo de eventual indenização cabível, bem como aplicação de multa no valor de 30% (trinta) por cento sobre o valor integral deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente instrumento também, será rescindido em caso de atraso por 15 (quinze) dias no pagamento dos valores descritos na cláusula segunda do presente contrato, independente de notificação, ficando o contrato de locação sem garantia, devendo o CONTRATANTE regularizar tal situação junto ao contrato de locação e imobiliária.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso de rescisão a **CONTRATADA** ficara obrigada somente a garantir (pagar) valores em abertos até a data da efetiva rescisão.

RESPONSABILIDADE EM CASO DE SINISTRO:

Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 
---	---	---	---	---

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: No caso de inadimplemento das obrigações locatícias pelo locatário/inquilino, e havendo necessidade de a GARANTIDORA efetuar o pagamento de quaisquer valores referentes a aluguéis, encargos locatícios, multas, danos ao imóvel ou quaisquer outras despesas assumidas em decorrência da garantia prestada, o CONTRATANTE se compromete a reembolsar integralmente a GARANTIDORA por todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa contratual de 10% (dez por cento), no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da notificação.

PARAGRAFO PRIMEIRO: O não pagamento dos valores reembolsáveis no prazo acima implicará na imediata inscrição do nome do CONTRATANTE nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA ou equivalentes), bem como permitirá à GARANTIDORA promover ação de cobrança ou execução judicial para o recebimento dos valores devidos, acrescidos das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da dívida.

PARAGRAFO SEGUNDO: O Presente instrumento trata-se de um título executivo extrajudicial na forma do artigo 783 do Código de Processo Civil.

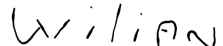
DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Cessão e Transferência: O Usuário não poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações decorrentes da contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA a qualquer terceiro, sem o prévio e expresso consentimento e aprovação da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: Da mesma forma, a cessão e transferência da posição de Inquilino(s) no Contrato de Locação a terceiros deverá ser prévia e expressamente autorizada pela PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, sob pena de rescisão da contratação dos Serviços da PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA nos termos deste Instrumento.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Para fins da autorização de que trata a clausula vigésima segunda, caberá à Imobiliária notificar a PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, informando-lhe a intenção do(s) Inquilino(s) de cessão e transferência de sua posição, assim como os dados do(s) terceiros(s) interessado(s).

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: É obrigação do(s) Inquilino(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) manter seus endereços eletrônicos devidamente atualizados, informando qualquer alteração à PRA INCORPORADORA E

Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 	Rubrica 
---	---	---	---	---

ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, por meio do endereço eletrônico indicado na cláusula vigésima sexta, abaixo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Comunicações: As comunicações decorrentes da contratação dos Serviços ADMINISTRADORA DE BENS LTDA e relacionadas à utilização da Plataforma deverão se dar por meio de e-mail, devendo-se considerar, para tanto, o endereço eletrônico praadmbens@yahoo.com.br, assim como os endereços eletrônicos confirmados pelo(s) Inquilino(s) e eventual(ais) Corresponsável(eis) no momento da contratação dos Serviços PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

DO FORO:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: : A partes elegem o foro da comarca de Brusque/SC, para dirimir quaisquer conflitos e dúvidas oriundas deste termo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que o mesmo se apresente.

AO ACEITAR O PRESENTE INSTRUMENTO, O USUÁRIO DECLARA EXPRESSAMENTE QUE ESTÁ CIENTE E CONCORDA COM OS TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DOS SERVIÇOS PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Assim, por acharem justo e estarem contratados, as partes assinam o presente, em (01) uma via digital pelo sistema docusign da imobiliária parceira, de igual teor e forma, para um só efeito, sem nenhum constrangimento ou vício de vontade, com inteira liberdade e total conhecimento de causa, dispondo as partes de tempo hábil e suficiente para discernirem sobre as condições dispostas no presente, sendo os atos praticados na presença das testemunhas abaixo subscritas que tudo viram e acompanharam.

Brusque, 29 de Julho de 2025.

Rubrica
Mariana Suck
Rubrica
William
Rubrica
AUDA
Rubrica
AEP
Rubrica
DAR

Assinado por:

Daniele A. Raymundo

DAA7B126633D4D2...

CONTRATANTE

PRA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ nº. 37.449.677/0001-11

Daniele A. Raymundo

Assinado por:

Maria A. N. Fuck

68066FBB189E44C...

CONTRATADO

MARIA APARECIDA NUNES FUCK

CPF nº 0734.247.307-04

Assinado por:

ANA VITORIA LOBO DE ALMEIDA

B5AA29B2312540E...

TESTEMUNHA(1)

Assinado por:

Agatha Elizi Pollheim

440636DF8775488...

TESTEMUNHA(2)