

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

LOCATÁRIO 1: MAGALHAES ANTONIO SAXICO, Angolano, Comerciante e estudante, portador do pasaporte nº N2527762 República de Angola, inscrito no CPF nº 102.719.871-62.

LOCATÁRIO 2: LEITAO ANTONIO EDUARDO, Angolano, Comerciante e estudante, portador do RG MIGRATÓRIO nº F557816-T, BRASIL, inscrito no CPF nº 112.986.571-13.

LOCADOR: LUIZ CARLOS ALTHOFF, brasileiro, profissão: Empresário, portador da carteira de identidade nº 2060861, inscrito no CPF nº 584.124.929-00, residente e domiciliado no endereço: Rua dos Jasmins, Bairro: Pedra Branca, Palhoça/SC, CEP:88137-405

IMÓVEL: Localizado na Serv. Prof. João Carlos Pottker, nº 22, KITINETE Nº 02, Bairro:Carvoeira, Florianópolis/SC, CEP:88040-623.

ALUGUEL: R\$1.945,00 (hum mil, novecentos e quarenta e cinco reais) vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago até o **dia 05 (cinco)** de cada mês subsequente, através de **PIX 48 999720734**:

Parágrafo primeiro: O PAGAMENTO REALIZADO NA FORMA PREVISTA NA CLAUSULA ACIMA TERÁ O BENEFÍCIO DA BONIFICAÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DO ALUGUEL RESULTANDO EM R\$1.750,00 (hum mil, setecentos e cinquenta reais);

Parágrafo segundo: O PAGAMENTO REALIZADO APÓS O DIA 05 (cinco) PERDERÁ O DIREITO AO BÔNUS, E SOBRE O MESMO INCIDIRÁ MULTA E JUROS DE MORA.

DA LOCAÇÃO QUE SERÃO INCLUSOS NO BOLETO EMITIDO PELO

LOCADOR: Além do valor do aluguel, será incluso no recibo da presente locação a parcela mensal do IPTU, da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS), taxa mensal de energia elétrica, **ENCARGOS** água e esgoto e Internet.

REAJUSTE: Anual, utilizando o índice IGPM/FGV, no limite mínimo do valor cobrado (ou seja, sem diminuição do aluguel vigente na data do reajuste) e sendo este índice extinto, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que o substitua e reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

PRAZO: 12 (doze) meses, tendo o seu início em **01/04/2024** e término em **01/04/2025**.

ENCARGOS EM CASO DE ATRASO: Multa de 20% (vinte por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e atualização monetária calculada pelos mesmos índices reajuste, tudo sobre o valor total do aluguel e encargos da locação. Decorridos 20 (vinte) dias de inadimplência a contar da data do vencimento padrão, a cobrança será por advogados, sofrendo o acréscimo de 20% (vinte por cento), a título de honorários advocatícios, também sobre o valor total do aluguel e encargos da locação.

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel residencial, que entre si fazem LOCADOR e LOCATÁRIOS, qualificados no quadro acima, ajustam e contratam, mediante as seguintes cláusulas e condições:

DO OBJETO, VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

1ª) O **LOCADOR**, coloca à disposição dos **LOCATÁRIOS** o imóvel acima descrito, mediante o aluguel livremente convencionado, vencendo no último dia de cada mês, devendo ser pago na data ajustada, através de transferência bancária, tudo conforme quadros resumo constante no preâmbulo do presente.

Parágrafo Primeiro: O aluguel será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração, aplicando-se o índice IGPM/FGV, no limite mínimo do valor cobrado (ou seja, sem diminuição da taxa estabelecida entre as partes constante no caput desta cláusula) e sendo este índice extinto, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

Parágrafo Segundo: Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2ª) O prazo de locação é o descrito no quadro resumo do presente. Decorridos mais de 30 (trinta) dias do prazo de encerramento estabelecido, sem que haja manifestação expressa de algum dos contratantes, o presente contrato vigorará na modalidade legal "por prazo indeterminado", permanecendo inclusive as disposições atinentes à garantia locatícia, que se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, devendo ser renovada a locação através de novo contrato, livremente negociada todas as novas bases contratuais.

DAS DESPESAS E TRIBUTOS

3ª) Fica a encargo do **LOCADOR** o pagamento:

- a) **Do IPTU, da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos, água e esgoto, energia elétrica, internet** e todo e qualquer tributo que venha incidir sobre o imóvel;

DA INADIMPLÊNCIA

4ª) **Em caso de mora dos LOCATÁRIOS quanto ao pagamento do aluguel**, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa, juros moratórios e atualização monetária, tudo discriminado no quadro resumo do presente. Decorridos

20 (vinte) dias de inadimplência a contar da data do vencimento do aluguel, a cobrança será por advogados, sofrendo o acréscimo de honorários advocatícios e eventuais despesas extrajudiciais e judiciais.

Parágrafo Único: O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto a modificação do prazo de pagamento, sendo mera tolerância por parte do **LOCADOR**.

5ª) O atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, autoriza o **LOCADOR** a inscrever os **LOCATÁRIOS** nos cadastros negativos de débito (ex. SPC e SERASA), bem como autoriza o protesto junto ao competente cartório.

Parágrafo único: Os **LOCATÁRIOS** se responsabilizam pelas informações declaradas no presente contrato, comprometendo-se a informar ao **LOCADOR** qualquer alteração ou mudança de endereço capaz de prejudicar sua localização, ficando cientes, desde já, que a omissão no fornecimento de tais dados importará no envio de correspondências para os endereços anteriormente fornecidos, e via de consequência, considerar-se-á cumprida a determinação legal, ocasionando a inclusão de seus nomes no SPC sem o seu prévio conhecimento.

6ª) DOS DEVERES DOS LOCATÁRIOS

Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a:

- a) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, bem como a reparar todo e qualquer estrago causado por si ou por terceiros de sua confiança.
- b) **Do seguro contra incêndio, os LOCATÁRIOS devem apresentar a apólice em até 15 (quinze) dias úteis após a assinatura do presente contrato. A apólice deverá ser contratada constando como BENEFICIÁRIO DO SEGURO O LOCADOR DO IMÓVEL (nome completo e CPF na primeira página do presente contrato), deve respeitar a metragem quadrada do imóvel.**
- c)
- d) Não sublocar, ceder, emprestar, em todo ou em parte, o imóvel locado, sem consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.
- e) Cumprir todas as exigências que eventualmente os poderes públicos (municipal, estadual e federal) imponham para o uso do imóvel, e que caibam aos LOCATÁRIOS por força de lei, não podendo finda a locação, pleitear indenização pelas benfeitorias eventualmente levadas a efeito, nem alegar retenção.
- f) Não modificar a estrutura e divisões do imóvel, bem como fazer quaisquer reformas, acessões, melhorias ou modificações, sem o prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**, sob pena de rescisão contratual e multa contratual, além de exigir a reposição das coisas no estado anterior.
- g) Facultar ao **LOCADOR**, quando este entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados, conforme art. 23, inc. IX, da Lei 8.245/91.
- h) Respeitar, em todos os seus termos, o regimento interno e convenção quando o imóvel pertencer a um condomínio, bem como satisfazer todas as exigências dos poderes públicos, não podendo ser alegado desconhecimento, sendo que o desrespeito implicará na rescisão do presente contrato. Os **LOCATÁRIOS** tem o direito de solicitar uma cópia de tais documentos ao síndico ou administradora do condomínio.
- i) Comunicar ao **LOCADOR** e adotar as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações no imóvel, a fim de conservá-lo e prevenir maiores danos, respondendo pelos prejuízos em decorrência da sua negligência ou omissão. Caso não proceda de forma imediata o respectivo conserto, o **LOCADOR**, ao propor ação de indenização por danos, terá o direito à correção do montante, conforme art. 23, incisos III e V, da Lei 8.245/91.

DAS BENFEITORIAS

7ª) Qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelos **LOCATÁRIOS** e, que tenha sido expressamente e por escrito autorizada pelo **LOCADOR**, será considerada como incorporada ao mesmo, não tendo os **LOCATÁRIOS** direito à retenção ou à indenização ainda que sejam necessárias ou úteis.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8ª) Os **LOCATÁRIOS** destinam o imóvel ora locado exclusivamente para fins residenciais e tão-somente para este fim deverá pelo mesmo e seus familiares ser utilizado, o que fará de maneira a não prejudicar, o bom nome e não perturbar o sossego e tranquilidade dos demais moradores do prédio ou vizinhos, **PARA TANTO, NÃO SERÁ PERMITIDO A PRESENÇA DE ANIMAIS (GATOS, CACHORROS), SOB PENA DE MULTA, estabelecida neste contrato**, quando for o caso. Compromete-se ainda a respeitar, em todos os seus termos, o regulamento interno e convenção do condomínio do edifício.

Parágrafo único: Os **LOCATÁRIOS** não poderão sublocar, ceder, emprestar, transferir, transformar o imóvel Residencial em Comercial, ou sub-rogar o presente

contrato, no todo ou em parte, sem consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, devendo, no caso de consentimento ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato de locação.

DA VISTORIA

9ª) Os **LOCATÁRIOS** declaram que receberam neste ato as dependências do imóvel ora locado em perfeitas condições com as suas instalações, aparelhos sanitários e elétricos, trincos, fechaduras, portas, janelas, vidros e demais pertences, torneiras, pias, acessórios, e pintura nova, relógios de medição de luz e água com o lacre inviolado, e assim como recebe, deverá restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, **TUDO CONFORME VISTORIA REALIZADA, ENCAMINHADA POR E-MAIL NA MESMA DATA DA ENTREGA DAS CHAVES**, cuja divergência de seu estado deverá ser acusada pelos **LOCATÁRIOS**, por escrito, com prazo de até **72 (setenta e duas) horas** após o recebimento das chaves, perdendo o direito de fazê-lo após o decurso deste prazo.

DA DESOCUPAÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL

10ª) O presente contrato considerar-se-á rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) Desapropriação, caso em que os **LOCATÁRIOS** ficarão desobrigados por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao mesmo tão somente o direito de haver do poder expropriante a indenização que porventura lhe for devida;
- b) Incêndio ou desabamento, força maior ou casos fortuitos que impeçam o uso normal do imóvel;
- c) Infração legal às cláusulas contratuais, caso em que restará facultado ao **LOCADOR** rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste, sem prejuízo da obrigação dos **LOCATÁRIOS** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas nas cláusulas contratuais;
- d) **Por decisão de qualquer uma das partes, ou por ambas, após o 12º (décimo segundo) mês da locação, com aviso prévio escrito de 30 (trinta) dias e, assim, com isenção do pagamento da multa contratual pactuada na cláusula 13ª11ª) Assumem os LOCATÁRIOS o formal compromisso de 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito ao LOCADOR, que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o estado que se encontra o imóvel, para a entregadas chaves; no caso de assim não proceder, ficarão responsáveis pelo pagamento da multa contratual pactuada.**

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que, para a entrega do imóvel objeto deste contrato de locação, necessário se faz a desocupação total do imóvel, e que os **LOCATÁRIOS** deixem as chaves à disposição do **LOCADOR**, por um período mínimo de 72 (setenta e duas) horas úteis, para que se possa efetuar uma vistoria prévia do imóvel, a fim de verificar o estado em que se encontra, sendo que os aluguéis serão devidos até o dia em que o imóvel for efetivamente aceito e considerado satisfeito em seu estado geral, para somente assim ser efetuada a rescisão contratual.

12ª) Somente com o termo de quitação fornecido pela **LOCADOR**, cessará a responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

DA MULTA CONTRATUAL

13ª) Fica estipulada a multa de 2 (dois) aluguéis vigentes, a ser paga pela parte que infringir quaisquer cláusulas do presente contrato de locação, inclusive no caso de despejo, por falta de pagamento dos aluguéis ou desocupação do imóvel, antes de findo o prazo estabelecido no presente contrato.

14ª) Na hipótese de o imóvel objeto da presente locação vir a ser devolvido antes do **12º (décimo segundo) mês de locação**, qualquer que seja o motivo da devolução notificar, por escrito, ao **LOCADOR** com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência - sujeitar-se-á o solicitante ao pagamento da "multa" calculada sobre o valor do aluguel e os acessórios da locação devidos no mês da desocupação,

considerando-se a "proporcionalidade" entre o tempo decorrido e o faltante para o término do prazo estipulado neste instrumento, nunca superior a 3 (três) aluguéis, consoante a seguinte regra:

a) Valor integral da multa, b) **Tempo de contrato** c) Percentual de tempo faltante em relação à quantidade total dos meses do prazo estipulado no contrato: **Valor da Multa**
$$= a / b \times c = .$$

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15ª) Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor do presente contrato.

16ª) Fica eleito o foro da Comarca da Capital/SC para todas as questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que for. Na hipótese da execução contra os **LOCATÁRIOS**, e residindo este em outra Comarca poderá o **LOCADOR** optar pelo foro de eleição ou pelo domicílio do referido.

Parágrafo Primeiro: Os **LOCATÁRIOS** autorizam expressamente que em caso de demanda judicial, se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação) através de correspondência com aviso de recebimento.

Parágrafo Segundo: Os **LOCATÁRIOS**, em caráter irrevogável e irretratável, outorga mutuamente os poderes para receber citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo à cobrança de aluguéis, custas e honorários.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente contrato, em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo, dando tudo por bom, firme e valioso.

Florianópolis, **02 de abril de 2024**.

LOCADOR

LOCATÁRIO 1

LOCATÁRIO 2

CONTRATO DE LOCAÇÃO - KIT 02 - Magalhaes e Leitao .pdf

Documento número #4fd936ac-806f-4cb0-8567-e31986fa716c

Hash do documento original (SHA256): 1c069f32183f2e279bce6adb424cebe1d6c382ff7642ec6465201b946c15fda8

Assinaturas

✓ **LEITAO ANTONIO EDUARDO**

CPF: 112.986.571-13

Assinou como locatário em 02 abr 2024 às 18:05:42

✓ **MAGALHAES ANTONIO SAXICO**

CPF: 102.719.871-62

Assinou como locatário em 02 abr 2024 às 17:33:44

✓ **Luiz Carlos Althoff**

CPF: 584.124.929-00

Assinou como locador em 02 abr 2024 às 17:29:51

Log

02 abr 2024, 15:22:25	Operador com email adm@luizalthoff.com.br na Conta 67c8faa1-6800-4963-932d-2076cfa357e9 criou este documento número 4fd936ac-806f-4cb0-8567-e31986fa716c. Data limite para assinatura do documento: 02 de maio de 2024 (15:22). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
02 abr 2024, 15:32:12	Operador com email adm@luizalthoff.com.br na Conta 67c8faa1-6800-4963-932d-2076cfa357e9 adicionou à Lista de Assinatura: leitaoantonioeduardo@gmail.com para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LEITAO ANTONIO EDUARDO.
02 abr 2024, 15:32:12	Operador com email adm@luizalthoff.com.br na Conta 67c8faa1-6800-4963-932d-2076cfa357e9 adicionou à Lista de Assinatura: saxico1998@gmail.com para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MAGALHAES ANTONIO SAXICO.

02 abr 2024, 15:32:12 Operador com email adm@luizalthoff.com.br na Conta 67c8faa1-6800-4963-932d-2076cfa357e9 adicionou à Lista de Assinatura:
althoff2016@gmail.com para assinar como locador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luiz Carlos Althoff e CPF 584.124.929-00.

02 abr 2024, 17:29:51 Luiz Carlos Althoff assinou como locador. Pontos de autenticação: Token via E-mail althoff2016@gmail.com. CPF informado: 584.124.929-00. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 1a8fbc(...), vide anexo selfie_02 abr 2024, 17-29-51.jpeg. IP: 177.174.244.219. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -27.62467029164088 e longitude -48.68745755536834. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.803.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

02 abr 2024, 17:33:44 MAGALHAES ANTONIO SAXICO assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail saxico1998@gmail.com. CPF informado: 102.719.871-62. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 61025d(...), vide anexo selfie_02 abr 2024, 17-33-44.jpeg. IP: 177.51.98.4. Componente de assinatura versão 1.803.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

02 abr 2024, 18:05:43 LEITAO ANTONIO EDUARDO assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail leitaoantonioeduardo@gmail.com. CPF informado: 112.986.571-13. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 9031e4(...), vide anexo selfie_02 abr 2024, 18-05-42.jpeg. IP: 150.162.148.174. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -27.6005811 e longitude -48.5214169. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.803.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

02 abr 2024, 18:05:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4fd936ac-806f-4cb0-8567-e31986fa716c.

**Documento assinado com validade jurídica.**

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4fd936ac-806f-4cb0-8567-e31986fa716c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

LEITAO ANTONIO EDUARDO

Assinou o documento enquanto locatário em 02 abr 2024 às 18:05:42

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
9031e4(...)



selfie_02 abr 2024, 18-05-42.jpeg

MAGALHAES ANTONIO SAXICO

Assinou o documento enquanto locatário em 02 abr 2024 às 17:33:44

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
61025d(...)



selfie_02 abr 2024, 17-33-44.jpeg

Luiz Carlos Althoff

Assinou o documento enquanto locador em 02 abr 2024 às 17:29:51

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
1a8fbc(...)



selfie_02 abr 2024, 17-29-51.jpeg