CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

LOCADOR(A): Sr(a). ROBERTO CASAGRANDE, Brasileiro, Solteiro(a) Corretor(a) de imóveis, portador da **C.I RG 1384307** e inscrito no **CPF sob o Nº 733.035.509-72**, residente e domiciliado na cidade de SÃO LOURENÇO DO OESTE – SC.

Neste ato representado(a) através de contrato de intermediação com **CASAGRANDE IMOBILIARIA LTDA**, Pessoa Jurídica, de direito privado, inscrita no **CNPJ: 03.933.734/0001-11**, de inscrição estadual: Isenta, inscrito no **CRECI/SC sob nº 3418J**, com sede na Rua Dom Pedro II, 1233, Ed. Luiza, sala 02, nesta cidade de São Lourenço do Oeste, Estado de Santa Catarina, através de seus administradores, representado por Procurações Públicas, o **Sr. MARCOS PAULO BALDISSERA CASAGRANDE**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da **C.I RG 5.096.617 SSP SC** e inscrito no **CPF sob o Nº 085.899.869-69**, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa, 790, apartamento 101, bairro Brasília, na cidade de São Lourenço do Oeste, estado de Santa Catarina e/ou **Sr. ROBERTO CASAGRANDE**, brasileiro, casado, empresário, portador da **C.I RG 1384307 SSI SC** e inscrito no **CPF sob o Nº 733.035.509-72**, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa, 790, apartamento 101, bairro Brasília, na cidade de São Lourenço do Oeste, estado de Santa Catarina, no qual qualquer um dos acima qualificados podem assinar o presente instrumento contratual.

LOCATÁRIA: Sra. SARA TAINÁ SALES FEITOSA, brasileira, solteira, estudante, portadora do **C.I. RG 7.557.635** e inscrita no **CPF sob o N° 067.878.933-96,** nascida em **25/05/1997**, natural de **Barbalha-CE,** fone **(47) 9 9214- 1340.**

LOCATÁRIA: Sra. SHAIANE PENSO POLICENA, brasileira, solteira, estudante, portadora do **C.I RG 10676175902** e inscrito no **CPF sob o Nº 106.761.759-02,** nascida em **20/10/2004,** fone **49 99185-0664.**

OS SIGNATÁRIOS DESTE INSTRUMENTO, DEVIDAMENTE QUALIFICADOS, TÊM ENTRE SI, JUSTOS E ACERTADOS O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE SE REGERÁ PELA LEI N.O 8.245/91 E PELAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES A SEGUIR ESTIPULADAS E ACEITAS.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Cláusula 1ª) O imóvel tipo **APARTAMENTO RESIDENCIAL 208, BLOCO 03,** sito na **RUA PERNAMBUCO N° 670, ED. DONA VERÔNICA, BAIRRO SANTO ANTÓNIO, na cidade de CHAPECÓ-SC.**

DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Cláusula 2ª) A referida locação será realizada apenas **PARA FINS RESIDENCIAIS.**
Parágrafo único: As **LOCATÁRIAS** destinarão o imóvel locado exclusivamente para a finalidade estabelecida no preâmbulo e não poderá alterar essa destinação, a não ser com a

previa e expressa concordância do **LOCADOR.**

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 3ª) A vigência da locação será de **30 MESES,** com início em **23 DE SETEMBRO DE 2024** e término em **23 DE SETEMBRO DE 2027.** Contudo, findo o prazo acima descrito, se a locatária continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição da locadora, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

VALOR DO ALUGUEL MENSAL

Cláusula 4ª) O valor pactuado do aluguel será de **R$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS)** mensais.

Parágrafo primeiro: Além do aluguel convencionado, correrá pôr conta da **LOCATÁRIA:** a TAXA DE ENERGIA ELÉTRICA, TAXA DE ÁGUA e CONDOMÍNIO a SEREM PAGOS MENSALMENTE.
Parágrafo segundo: O recolhimento das despesas com o consumo de água e luz ficará a cargo exclusivo das LOCATÁRIAS, que o fará diretamente e com rigorosa pontualidade, ficando obrigado a exibir, sempre que solicitado pelo LOCADOR, os respectivos comprovantes. Ademais, as LOCATÁRIAS comprometem-se em transferir as respectivas faturas para o seu nome, como consumidora do referido imóvel, no prazo de 07 (sete) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento.

DO VENCIMENTO

Cláusula 5ª) O aluguel deverá ser pago ao locador, em nome de ROBERTO CASAGRANDE, através da chave Pix celular (49) 9967-1656, com vencimento no dia 10 de cada mês, sendo o primeiro pagamento em 10/10/2024.

REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Cláusula 6ª) O aluguel mensal será reajustado a cada 12 (doze) meses com base na variação do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS MÉDIOS – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, e na falta desse, com base na variação do maior índice legalmente admitido. No caso do índice a ser utilizado apresentar valor percentual negativo, o aluguel não sofrerá reajuste, mantendo-se o mesmo por mais 12 meses. Se houver alteração por meio de legislação posterior na periodicidade de reajuste ou na aplicação de indexadores, as modificações serão aplicadas imediatamente, reajustando o valor de locação sempre no menor prazo legalmente permitido, ainda que o contrato esteja vigorando por prazo determinado.

DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DA ENTREGA DO IMÓVEL

Cláusula 7ª) As **LOCATÁRIAS** receberam o **IMÓVEL EM BOM ESTADO DE**

CONSERVAÇÃO, com parte elétrica e hidráulica funcionando, **E COM PINTURA NOVA.** Obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, limpeza e uso, conforme fotos de entrada, inclusive **COM PINTURA NOVA** no interior do imóvel, sendo que a **LOCATÁRIA** deverá pagar a taxa de pintura no ato da saída do imóvel para a **LOCADORA**, o qual corresponde a tinta e mão de obra qualificada para realizar o serviço. Havendo divergência da **LOCATÁRIA** quanto ao valor da taxa de pintura, a **LOCADORA** solicitará um orçamento de 03 (três) pintores e a partir destes fará uma média dos valores.

DAS BENFEITORIAS

Cláusula 8ª) As **LOCATÁRIAS** não poderão efetuar quaisquer alterações na estrutura do imóvel locado, nem nele acrescer benfeitorias, sem que haja o consentimento por escrito do **LOCADOR**. Nesta hipótese tais acessões ou benfeitorias, mesmo que necessárias, uma vez introduzidas, ficarão incorporadas ao imóvel locado.

DOS CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

Cláusula 9ª) As **LOCADORAS** previsto no preâmbulo não responderá, em nenhum caso por quaisquer danos que venham a sofrer a **LOCATÁRIA** em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.
Parágrafo primeiro: É sugerido à **LOCATÁRIA** a contratação de seguro de conteúdo, ou seja, assegurar os bens móveis que lhe pertencem e os que estejam no interior do imóvel locado.
Parágrafo segundo: Ocorrerá rescisão deste contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação do imóvel, incêndio ou acidente que sujeitem o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais de 30 (TRINTA) dias. No caso de desapropriação do imóvel objeto da locação, ficará o **LOCADOR** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado às **LOCATÁRIAS** tão somente o direito de pleitear do poder desapropriante a indenização que porventura lhe for devida.

DA VISITAÇÃO

Cláusula 10ª) A **LOCATÁRIA** desde já autoriza a **LOCADORA** a examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente.

DA CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO

Cláusula 11ª) A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder, transferir, ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**.

DA VENDA DO IMÓVEL

Cláusula 12ª) No caso de o imóvel objeto da locação ser colocado à venda, a **LOCATÁRIA**

não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para tanto a **LOCADORA** informar à **LOCATÁRIA** sobre a visita, com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

DA DESOCUPAÇÃO

Cláusula 13ª) As **LOCATÁRIAS** terão o direito a desocupar o imóvel locado, constante deste contrato, depois de decorridos os 36 (trinta e seis) primeiros meses da locação. Na falta de cumprimento do período de 12 (doze) meses de locação, pagará multa proporcional, com base no valor de 03 (três) meses de aluguel vigente na data da resolução proporcional ao tempo restante dos 12 (doze) meses.

Cláusula 14ª) As **LOCATÁRIAS** também se comprometem a exibir, por ocasião da entrega das chaves, os comprovantes de quitação de despesas com energia elétrica e com consumo de água, esgoto. No caso de assim não proceder, ficará responsável pelo pagamento de quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quanto a desocupação.

Cláusula 15ª) As **LOCATÁRIAS** obrigam-se a entregar a firma administradora do imóvel os avisos de lançamento do imposto predial, tão logo os receba do órgão lançador, igualmente sob pena de multa contratual.

DA OBRIGAÇÃO DAS PARTES

Cláusula 16ª) O **LOCADOR** compromete-se em cumprir as obrigações determinadas pela Lei do Inquilinato, inclusive àquelas determinadas pelo art. 22 da referida Lei, dentre as quais, cita-se: entregar o imóvel para servir ao uso destinado, garantir o uso pacífico do imóvel, manter a forma e o destino do imóvel, responder por problemas do imóvel anteriores à presente locação, fornecer a descrição do estado do imóvel se solicitado pela inquilina, fornecer os recibos de pagamento discriminados.

Cláusula 17ª) As **LOCATÁRIAS** compromete-se em cumprir as obrigações determinadas pela Lei do Inquilinato, inclusive àquelas determinadas pelo art. 23 da referida Lei, dentre as quais, cita-se: pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios estipulados no presente instrumento, servir-se do imóvel para a finalidade convencionada no presente instrumento, restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito que a reparação seja de obrigação do locador, realizar a imediata reparação dos danos ocasionados pelo seu uso, entregar ao proprietário os documentos dirigidos ao locador que chegarem no imóvel locado, pagar todas as despesas ora pactuadas, permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou mandatário desde que avisado.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 18ª) A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de **02 (DOIS) meses** de aluguel atualizado e proporcional ao tempo de locação, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes

deste instrumento.

Cláusula 19ª) Ocorrerá também a rescisão, de pleno direito, do presente contrato, se a **LOCATÁRIA** infringir obrigação legal ou cometer grave infração contratual.

DO FORO

Cláusula 20ª) Para a solução de qualquer conflito decorrente do presente instrumento, será o mesmo submetido ao Fórum local, Comarca de São Lourenço do Oeste, Santa Catarina, renunciando qualquer outro, por mais vantajoso que seja.
E por assim estarem justos e perfeitamente de acordo, firmam o presente instrumento contratual, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Lourenço do Oeste- SC, 29 de setembro de 2024.

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR:
CASAGRANDE IMOBILIARIA LTDA
REPRESENTANTE P.P.:
MARCOS P. B. CASAGRANDE ou ROBERTO CASAGRANDE

LOCATÁRIA:
SARA TAINÁ SALES FEITOSA

LOCATÁRIA:
SHAIANE PENSO POLICENA

TESTEMUNHA:
Jaqueline Furtado Regner
CPF: 114.643.689-02

TESTEMUNHA:
Katiane Trombini Simionatto
CPF: 088.062.869-35

Signatário **SARA TAINÁ SALES FEITOSA** (5547992141340) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **SARA TAINÁ SALES FEITOSA** (5547992141340) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **SARA TAINÁ SALES FEITOSA** (5547992141340) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Shaiane penso policena** (5549991850664) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Shaiane penso policena** (5549991850664) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Shaiane penso policena** (5549991850664) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

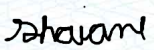
CONTRATO DE LOCAÇÃO - ROBERTO CASAGRANDE X SARA TAINA SALES FEITOSA pdf

Código do documento 2a1c6e70-ec76-4fa5-b0a7-196ca00e1116

Assinaturas

SARA TAINÁ SALES FEITOSA
WhatsApp: +554799***1340
Assinou como parte e apresentou documento com foto

Shaiane penso policena
WhatsApp: +554999***0664
Assinou como parte e apresentou documento com foto



Marcos Paulo Baldissera Casagrande
marcos@casagrandeslo.com.br
Assinou como parte

Jaqueline Furtado Regner
jaqueline.regner23@gmail.com
Assinou como testemunha

KATIANE TROMBINI SIMIONATTO
financeiro@casagrandeslo.com.br
Assinou como testemunha

Eventos do documento

25 Sep 2024, 08:30:19
Documento 2a1c6e70-ec76-4fa5-b0a7-196ca00e1116 **criado** por JAQUELINE FURTADO REGNER (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9). Email:jaqueline.regner23@gmail.com. - DATE_ATOM: 2024-09-25T08:30:19-03:00

25 Sep 2024, 08:30:33
JAQUELINE FURTADO REGNER (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9). Email: jaqueline.regner23@gmail.com. **REMOVEU** o signatário **marcos@casagrandeslo.com.br** - DATE_ATOM: 2024-09-25T08:30:33-03:00

25 Sep 2024, 08:31:09
JAQUELINE FURTADO REGNER (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9). Email: jaqueline.regner23@gmail.com. **REMOVEU** o signatário **roberto@casagrandeslo.com.br** - DATE_ATOM: 2024-09-25T08:31:09-03:00

25 Sep 2024, 08:31:11
JAQUELINE FURTADO REGNER (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9). Email: jaqueline.regner23@gmail.com. **REMOVEU** o signatário **debe09d8-27ed-4b67-ac1f-519c979d4040@grupo.d4sign.com.br** - DATE_ATOM: 2024-09-25T08:31:11-03:00

25 Sep 2024, 08:32:41
Assinaturas **iniciadas** por JAQUELINE FURTADO REGNER (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9). Email: jaqueline.regner23@gmail.com. - DATE_ATOM: 2024-09-25T08:32:41-03:00

26 Sep 2024, 13:19:47
SARA TAINÁ SALES FEITOSA **Assinou como parte** WhatsApp: +554799***1340 - IP: 177.174.244.70 (177-174-244-70.user.vivozap.com.br porta: 21486) - Geolocalização: -27.11908491133066 -52.630090141302695 - Documento de identificação informado: 067.878.933-96 - DATE_ATOM: 2024-09-26T13:19:47-03:00

09 Oct 2024, 14:55:34
SHAIANE PENSO POLICENA **Assinou como parte** WhatsApp: +554999***0664 - IP: 191.240.129.22 (22.129.240.191.scnet.com.br porta: 30784) - Geolocalização: -27.11672924879294 -52.62908006488417 - Documento de identificação informado: 106.761.759-02 - DATE_ATOM: 2024-10-09T14:55:34-03:00

09 Oct 2024, 18:42:34
MARCOS PAULO BALDISSERA CASAGRANDE **Assinou como parte** (79ee4560-0848-4e5f-ba7a-c88c980ffc18) - Email: marcos@casagrandeslo.com.br - IP: 170.246.62.7 (170-246-62-7.sbnettelecom.net.br porta: 29716) - Documento de identificação informado: 085.899.869-69 - DATE_ATOM: 2024-10-09T18:42:34-03:00

10 Oct 2024, 09:06:16
KATIANE TROMBINI SIMIONATTO **Assinou como testemunha** (e367a2b3-5270-48b1-83e9-5d71ff4d504b) - Email: financeiro@casagrandeslo.com.br - IP: 170.246.62.7 (170-246-62-7.sbnettelecom.net.br porta: 21862) - Geolocalização: -26.3585792 -52.8416768 - Documento de identificação informado: 088.062.869-35 - DATE_ATOM: 2024-10-10T09:06:16-03:00

11 Oct 2024, 13:59:43
JAQUELINE FURTADO REGNER **Assinou como testemunha** (df0e47e9-920d-48e4-82bf-e00228622ee9) - Email: jaqueline.regner23@gmail.com - IP: 170.246.62.7 (170-246-62-7.sbnettelecom.net.br porta: 7852) - Geolocalização: -26.3585792 -52.8416768 - Documento de identificação informado: 114.643.689-02 - DATE_ATOM: 2024-10-11T13:59:43-03:00

Hash do documento original
(SHA256):5e89e13395db4385725104060626cf91e21b7f4a9bcf760a468d6e798012292a
(SHA512):701b6f1e0b51f2ab4af565ff11987da8adb88d1a187fe3020c4d1f0e14aed5c7f3b3f9ef27e70aec9da0e1e26da389e96f130672dba26e8d7a70e7617bbb4989

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign