



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS – Nº 101/2023

As partes abaixo identificadas:

LOCADOR: MAURINO ALÍPIO BARBOSA, pessoa física, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 108.203.708-78, portador da Carteira de Identidade, RG nº 5.448.845, emitida por PC/PA residente e domiciliado à Rua Waldemar Carlos Richter, 26, Bairro Bom Retiro, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89223-350.

LOCATÁRIA: SARA LAISSE DA SILVA MACHADO, pessoa física, brasileira, solteira, operadora de produção, portadora da Carteira de Identidade, RG de nº 7231286, emitida pela PCI/PA e inscrita no CPF sob o nº 034.133.242-92, residente e domiciliada à Rua Soldado Jackson dos Santos, 135, Bairro Ulysses Guimarães, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89230-492.

GARANTIA LOCATÍCIA: *Fiança Digital GRPQA Ltda.*

Tem entre si, como justo e acertado, o presente **Contrato de Locação para Fins Exclusivamente Residenciais**, que será regido pelas cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Uma quitinete de nº 13, sito à Rua Barão de Teffé, 232, Bairro Bom Retiro, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89223-350. Imóvel devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 12.00.23.78.0315.0013; de propriedade do **LOCADOR**, que o dá em locação à **LOCATÁRIA** para fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel ora locado, nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial relacionado na Cláusula Vigésima Sexta do presente contrato e se compromete à entregá-lo, finda a locação, nas condições em que o recebeu, promovendo a pintura e os reparos que forem necessários durante a locação e no fim, de acordo com o que for constatado através da vistoria de desocupação.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** apresentará, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data do recebimento das chaves do imóvel ora locado, as observações que julgar necessárias quanto ao estado de conservação do mesmo, que não confere com a vistoria que recebeu, o que deverá ser realizado por escrito.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese em que o imóvel estiver sem energia elétrica em face de sua desocupação, a **LOCATÁRIA** deverá imediatamente após a assinatura do presente contrato, se dirigir à CELESC e lá providenciar, às suas expensas, a religação de energia. No caso de ser apurado algum débito pretérito à presente locação, referente a este imóvel e em nome do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá efetuar sua liquidação, apresentando à imobiliária administradora, o comprovante para que seja devidamente reembolsada, medida que possivelmente agilizará a religação de energia elétrica. *Se o débito estiver em nome de terceiro, não será necessário o pagamento de débito pretérito por força do que dispõe o art. 128 da Resolução 414/2010 da ANEEL.*

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO**

O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, iniciando em 26 de Julho de 2023 e terminando, de pleno direito, no dia 25 de Janeiro de 2026, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo acima ajustado, se a **LOCATÁRIA** continuar no imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo qualquer uma das partes, denunciar o contrato quando lhes convier, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, antes da entrega das chaves.

Parágrafo Segundo: Se a **LOCATÁRIA**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato"), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na presente cláusula, pagará ao **LOCADOR**, a multa rescisória de 03 (três) meses do aluguel atualizado, a qual poderá ser cobrada em ação de execução e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na base de 1/30, em razão da locação por prazo de 30 (trinta) meses.

Parágrafo Terceiro: De comum acordo entre as partes, fica entendido que, cumprindo-se 12 (doze) meses deste contrato, se a **LOCATÁRIA**, por qualquer motivo, desejar desocupar o imóvel locado, ficará isenta do pagamento da multa contratual prevista no parágrafo anterior da presente cláusula, desde que a mesma comunique por escrito e com antecedência mínima de 30 dias antes da data da entrega das chaves. Na ausência do aviso, o **LOCADOR** exigirá quantia correspondente à 01 (um) mês de aluguel e demais encargos, vigentes na rescisão.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO ALUGUEL

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R\$ 670,00 (seiscentos e setenta reais)**.

Parágrafo Primeiro: O aluguel e demais encargos da locação vencem no dia 01 (um) de cada mês vencido e serão pagos através de boleto/slip bancário em qualquer agência bancária até o seu vencimento, ou da forma que a administradora indicar. Caso haja o extravio do boleto/slip bancário, a 2ª via do mesmo deverá ser retirada na sede da administradora da locação, RDA CONSULTORIA E ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA., ficando desde já acertado que, em hipótese alguma, serão liberados os juros de mora 1% (um por cento) ao mês, a multa de 10% (dez por cento) e a correção monetária pelo INPC/IBGE sobre os valores em atraso, bem como fica vedado o pagamento através de depósito bancário, exceto se autorizado por escrito pelo LOCADOR e/ou administradora da locação.

Parágrafo Segundo: Por força do disposto no parágrafo anterior da presente cláusula, a **LOCATÁRIA** pagará o aluguel de vencimento **01/09/2023**, *pro-rata die* de 36 (trinta e seis) dias, mais especificamente do dia 26/07/2023 à 31/08/2023.

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

Parágrafo Quarto: Em caso de mora da **LOCATÁRIA** quanto ao pagamento do aluguel e demais encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa penalizatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total,

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo INPC/IBGE. Após 30 (trinta) dias do vencimento, a cobrança será encaminhada ao departamento jurídico, afim de que seja promovida a competente ação de despejo por falta de pagamento, ficando acertado, desde já, que a **LOCATÁRIA** pagará sobre a referida ação, os honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento), custas e demais cominações legais.

Parágrafo Quinto: Sem prejuízo das penalidades constantes do presente contrato, a **LOCATÁRIA** está ciente de que o não pagamento dos aluguéis e/ou demais encargos locatícios, permitirá a administradora RDA CONSULTORIA E ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA, promover a inscrição dos referidos débitos em banco de dados restritivos de crédito, mediante notificação inequívoca, ficando condicionado o registro das taxas de condomínio à previsão constante de convenção de condomínio ou de ata de assembleia geral de condôminos.

CLÁUSULA QUARTA:

Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o **LOCADOR** inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

CLÁUSULA QUINTA: DE OUTROS ENCARGOS

A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente, além do aluguel, todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, os quais poderão ser cobrados do **LOCATÁRIA** em parcelas, juntamente com o aluguel, incluindo, entre estes, seguro de incêndio, condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Tarifa de Limpeza Urbana – TLU, serviços públicos, energia, água e esgoto. Quando tais pagamentos forem feitos pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** ressarcirá o mesmo, os valores por ele pagos, o que deverá ocorrer mensalmente, juntamente com o aluguel, na data do seu vencimento.

Parágrafo Único: Casos ditas despesas não sejam cobradas juntamente com o aluguel mensal, poderá o **LOCADOR** solicitar a apresentação das quitações no momento do pagamento do aluguel e caso a **LOCATÁRIA** não apresente, o **LOCADOR** ou seu representante poderão negar-se do aluguel, sem prejuízo das penalidades impostas pelo atraso ou descumprimento de obrigações.

CLÁUSULA SEXTA:

O **LOCADOR** não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que a **LOCATÁRIA** venha sofrer em decorrência de incêndio, tempestades, inundações, raio ou qualquer outro tipo de acidente e para prevenir a responsabilidade em caso de incêndio, a **LOCATÁRIA** autoriza expressamente o **LOCADOR** a cobrar, juntamente com o 1º (primeiro) aluguel, o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado, bem como a renová-lo anualmente, enquanto perdurar a locação.

Parágrafo Primeiro: O seguro contra incêndio, que trata a presente cláusula, será de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o qual será feito em seguradora de confiança do **LOCADOR**, tomando-se por base o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** está ciente de que a cidade de Joinville/SC sofre os efeitos decorrentes da alta umidade, bem como possui alta incidência de chuvas, o que poderá resultar, em alguns casos, na presença de insetos, cupins, entre outros, razão pela qual se obrigam a zelar pela manutenção e guarda de seus móveis e pertences em local adequado e arejado, evitando dissabores resultantes de tais efeitos climáticos, pois se ocorrerem, não poderão ser

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



indenizados pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** é obrigada, sob pena de cometimento de infração contratual de NATUREZA GRAVE, a entregar ao **LOCADOR**, em tempo hábil para pagamentos sem multas, todas as intimações, avisos, recibos, lançamentos, etc, que digam respeito ao imóvel locado ou à via em que ele se situa. No caso da não observância pela **LOCATÁRIA** do disposto acima, ficará esta responsável pelo pagamento dos encargos de mora.

CLÁUSULA OITAVA:

Fica desde já esclarecido que o recebimento do aluguel e/ou encargos referidos nas cláusulas Terceira e Quinta do presente contrato, fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado.

CLÁUSULA NONA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, ora locado, destina-se para fins exclusivamente RESIDENCIAIS, não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento expresso e por escrito, do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA SUBLOCAÇÃO

A **LOCATÁRIA** não poderá, sem prévio consentimento, por escrito, do **LOCADOR**, sublocar, emprestar, arrendar ou, por qualquer título, ceder o imóvel locado, no todo ou em parte.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS BENFEITORIAS

É vedado à **LOCATÁRIA**, sob pena de rescisão da presente locação, fazer no imóvel e/ou em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento, por escrito, do **LOCADOR**, a qual se reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação, por escrito, da **LOCATÁRIA**. Em consequência, não terá a **LOCATÁRIA** nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente proibida a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem a referida autorização prévia e por escrito.

Parágrafo Único: Fica ainda facultado ao **LOCADOR**, exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas e a devolução do imóvel locado no estado que foi recebido no início da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:

No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, ficando a **LOCATÁRIA** responsável pelos danos que causar.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a respeitar e dar cumprimento às disposições que regem o condomínio em que se encontra o imóvel locado, respondendo pelas despesas que lhe couber, na proporção atribuída a cada unidade do condomínio.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** se obriga, sob pena de rescisão da presente locação, a respeitar e se fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do prédio locado, assim como respeitar o direito de vizinhança e os

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



regulamentos, porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO RESSARCIMENTO POR DANOS

Quaisquer estragos ocasionados no imóvel locado e/ou em suas instalações, bem como as despesas a que o **LOCADOR** for obrigada por eventuais modificações feitas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, não ficam compreendidas na multa prevista na Cláusula Vigésima Segunda do presente contrato, mas serão pagas à parte, pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Findo o prazo da locação ora estabelecido ou rescindido o contrato de locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído ao **LOCADOR** em condições de ser imediatamente habitado, bem como com as quitações de condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Tarifa de Limpeza Urbana – TLU, energia, água, esgoto e demais encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Primeiro: Objetivando o cumprimento do disposto no “caput” da presente cláusula, a **LOCATÁRIA** obriga-se a bem conservar o imóvel locado, para entregá-lo limpo, pintado, com as janelas, portas, vidros, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e em plenas condições de imediato uso e tudo de acordo com o Laudo de Vistoria Inicial previsto na Cláusula Vigésima Sexta do presente contrato. Se assim não fizer, fica o **LOCADOR**, desde logo, autorizado a fazê-lo e a cobrar os custos da **LOCATÁRIA**, mediante a exibição dos recibos de execução das obras e demais pagamentos efetuados.

Parágrafo Segundo: A entrega das chaves para vistoria, quando da desocupação do imóvel locado, não exonera a **LOCATÁRIA** das obrigações ora assumidas. NO CASO DO IMÓVEL NECESSITAR DE ALGUM REPARO, A **LOCATÁRIA** DEVERÁ PAGAR O ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS ATÉ A CONCLUSÃO DOS REPAROS E RESCISÃO DEFINITIVA DA LOCAÇÃO.

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

Parágrafo Quarto: Quando a **LOCATÁRIA** receber o imóvel locado com pintura nova, ficará obrigada a devolvê-lo também com pintura nova, da mesma qualidade e com as mesmas características, seja qual for a duração da sua permanência no mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:

A **LOCATÁRIA** obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:

A **LOCATÁRIA** declara-se ciente, desde já, que eventual ligação e religação de água e luz serão de sua inteira responsabilidade e às suas expensas, exceto se for necessário adaptar os respectivos medidores às exigências das empresas que controlam o fornecimento dos mencionados serviços, desde que não tenha dado causa a tais exigências.

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



Parágrafo Único: Estando a luz eventualmente ligada, a **LOCATÁRIA** obriga-se a transferir a conta de luz para o seu nome, o que deverá ocorrer num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar desta data, bem como a apresentar o documento já transferido para a imobiliária, administradora da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA DESAPROPRIAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA RESCISÃO DO CONTRATO

O presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de notificação judicial, se a **LOCATÁRIA** deixar de pagar os aluguéis e/ou demais encargos de locação, nos prazos aqui fixados, bem como se infringirem quaisquer cláusulas ou condições previstas neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DA COBRANÇA JUDICIAL

Ficará a cargo do vencido, em qualquer caso, tudo quanto for devido em razão do ajuizamento de ação relacionada ao presente contrato, tais como, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais que se verificarem. No caso de cobrança amigável feita através de departamento jurídico, ficará a cargo da **LOCATÁRIA** o pagamento dos honorários do advogado, no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:

A **LOCATÁRIA** expressamente autoriza o **LOCADOR** a proceder a sua citação inicial, interpelação, intimação, notificação, ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrentes da relação locatícia, ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62, III e 67, II e VII da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DA MULTA CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer das cláusulas e/ou demais dispositivos do presente contrato, importará na rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial, ficando a parte infratora obrigada a pagar à outra uma multa correspondente a 03 (três) meses do valor do aluguel vigente atualizado, cobrável executivamente, além de ressarcí-las das perdas e danos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DA FIANÇA DIGITAL GRPQA Ltda

A **LOCATÁRIA** contratou a **GRPQA Ltda.**, pessoa jurídica CNPJ 16.788.643/0001-81, localizada Rua Girassol, 555, torres A, B e C, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP 05433-001, Telefones: (11) 3506-8215/ (11) 3506-8200 que cobrirá, em caso de inadimplência daqueles primeiros, até 30 (trinta) vezes o valor do Pacote de Locação, limitado deste valor à 03 (três) vezes o valor do Pacote de Locação a título de prejuízos decorrentes do inadimplemento da **LOCATÁRIA** no reembolso de danos causados ao imóvel, informado quando da contratação. As partes declaram ciência das condições e limitações da fiança GRPQA LTDA, cujo contrato vai, assinado pelas partes, anexo.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** declara-se ciente de que, uma vez exonerada a GRPQA LTDA pela garantia fidejussória, deverão providenciar no prazo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia, com efeitos sem limitação de

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



tempo, independente do prazo de vigência do contrato de locação, sob pena de despejo. Caso o imóvel esteja com características de abandono ou flagrante mau uso, prisão ou óbito dos possuidores, a **LOCATÁRIA** autoriza e nomeia, desde já, a GRPQA LTDA como sua bastante procuradora com poderes especiais para imissão da posse do bem.

Parágrafo Segundo: Ainda, na hipótese de acionamento da garantia, a GRPQA LTDA se sub-rogará com relação aos valores desembolsados no âmbito da garantia prestada e se operará, de forma automática, a cessão não onerosa de todos os direitos do **LOCADOR** em relação ao pagamento efetuado pela GRPQA LTDA, inclusive, mas não se limitando, de eventuais multas penais ou moratórias devidas pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Terceiro: Também a **LOCATÁRIA** autoriza que todos os direitos e obrigações estabelecidos por este Contrato de Locação em favor do **LOCADOR**, sejam cedidos a terceiros, a exclusivo critério do **LOCADOR**, independentemente de notificação, na forma do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, sendo certo que nessa hipótese, a **LOCATÁRIA** compromete-se a celebrar todos os instrumentos necessários à formalizar tal transferência, sem que tal cessão implique em qualquer direito de preferência em favor do mesmo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: DO FALECIMENTO DA LOCATÁRIA

Em caso de falecimento da **LOCATÁRIA**, o presente contrato transfere-se para o cônjuge, caso coabite ao mesmo tempo o imóvel locado e, sucessivamente, aos filhos dos mesmos, se de maioridade e em idêntica exigência de teto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:

O **LOCADOR** concede à **LOCATÁRIA** o direito de preferência no caso de decidir vender o imóvel, ora locado, oferecendo-lhe as mesmas condições que daria a qualquer outra pessoa.

Parágrafo Único: Se o imóvel locado for colocado à venda, a **LOCATÁRIA** desde já se obriga a permitir a visita de interessados, no horário comercial, a ser previamente combinado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL

A **LOCATÁRIA** declara ter recebido o imóvel, ora locado, nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial, abaixo descrito, e se compromete a entregá-lo, finda a locação, nas condições em que o recebeu, observado o disposto na parte final do “caput” da Cláusula Primeira do presente contrato, promovendo a PINTURA e os reparos que forem necessários durante a locação e, no fim, de acordo com o que for constatado através da vistoria de saída/desocupação, obrigando-se a zelar pela sua manutenção e a sua própria custa, de forma a restituir, quando findo ou rescindido este contrato, de modo que possa ser imediatamente ocupado, sem que isto dependa de qualquer conserto, reparação ou pintura. Fica esclarecido, também, que para efeito de dar cumprimento ao disposto na presente cláusula, a **LOCATÁRIA** responsabiliza-se em tomar, pessoalmente, as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações do imóvel locado, ficando desobrigado o **LOCADOR** de tomar quaisquer providências neste sentido.

Parágrafo Único: As fotos da vistoria inicial serão enviadas ao email da **LOCATÁRIA**, informado na ficha cadastral: saramachadojs@gmail.com e acessadas através de um link na plataforma Google Drive.

LAUDO DE VISTORIA INICIAL DA QUITINETE Nº 13 DO RESIDENCIAL BARAO DE TEFFE, SITO À RUA BARÃO DE TEFFE 232, NESTA CIDADE DE JOINVILLE/SC.

RUBRICAS			
Locador	Locatária	Testemunha	Testemunha

**DORMITÓRIO**

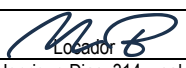
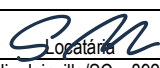
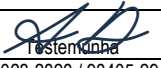
Paredes com pintura nova, na cor branco gelo.
Teto com pintura nova, na cor branco gelo.
Janela com vidros inteiros, em boas condições e em perfeito funcionamento.
Porta de madeira, com pintura nova, na cor bege, sem chaves.
Entrada para aparelho de ar condicionado fechada.
Piso cerâmico com rodapé em piso cerâmico, em boas condições.
Bocal simples, sem lâmpada.
Tomadas e interruptores, em perfeitas condições, todos com espelho.
Armário roupeiro em fórmica, sem portas, em boas condições.
Mesa fixa em fórmica, na cor branca, em boas condições.
Suporte para cortina, já instalado.
Cabeamento de TV.

BANHEIRO SOCIAL

Paredes com azulejos inteiros até o teto, em boas condições, sem furos.
Teto com pintura nova, na cor branco gelo.
Piso cerâmico em boas condições.
Porta de madeira, com pintura nova, na cor bege, com 01 chave e 04 ganchos.
Janela com vidros inteiros, em boas condições.
Vaso sanitário em louça cerâmica, na cor branca, em boas condições e em perfeito funcionamento.
Válvula de descarga, em boas condições e em perfeito funcionamento.
Pia coluna em louça cerâmica, na cor branca, em boas condições.
01 torneira de metal, em boas condições e em perfeito funcionamento.
01 registro na parede.
Espelho inteiro, com armário em PVC, bem desgastado.
Chuveiro – marca Hydra, em bom estado e perfeito funcionamento.
Box do banheiro em acrílico, inteiro e em bom estado de conservação.
Bocal simples, sem lâmpada.
Tomada e interruptor, em perfeitas condições, todos com espelho.
Acessórios: 01 porta papel higiênico, 01 porta toalha argola e 01 porta toalha gancho.
Um tanque de PVC com torneira de metal, em boas condições e perfeito funcionamento.

COZINHA

Paredes com azulejos inteiros até o teto, em boas condições e com 12 furos, sendo que 04 fechados com massa.
Teto com pintura nova, na cor branco gelo.
Piso cerâmico em boas condições, com 06 peças lascadas.
Porta de madeira, com pintura nova, na cor bege, com 01 chave.
Janela com vidros inteiros, em boas condições e em perfeito funcionamento.
Pia inox, em boas condições.
01 torneira de PVC, em boas condições e em perfeito funcionamento.
Bocal simples, com lâmpada.
Tomadas e interruptor, em perfeitas condições, todos com espelho.

RUBRICAS			
 Locador	 Locatária	 Testemunha	 Testemunha



Uma bancada de fórmica, em bom estado de conservação, apresentando desgaste nas bordas.
Um balcão de alvenaria com duas portas em fórmica branca, sem 02 puxadores e a porta com estufamento.
Caixa de distribuição com 02 disjuntores.
Fogão 02 bocas, em bom estado, marca: Pantanal.

OBSERVAÇÕES:

Energia elétrica: **ligada** – unidade consumidora nº **41988258**

Água: **ligada**

Pintura: **nova**

Apartamento limpo em **16/07/2023**

Vistoria realizada por **Lucas Kaiser**

Joinville, **21 de julho de 2023**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA:

Na hipótese de tratamento de dados pessoais no âmbito deste contrato, as partes comprometem-se a utilizar os dados pessoais a que tiver acesso dentro dos limites de suas respectivas obrigações contratuais e de acordo com as finalidades estabelecidas para tanto, em total cumprimento aos requisitos estabelecidos na Lei nº 13709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: DA ASSINATURA DIGITAL

A **LOCATÁRIA** poderá reconhecer as assinaturas do presente contrato em cartório, ou, para sua conveniência, optar que os contratos de locação sejam assinados digitalmente, autorizando a **ADMINISTRADORA** a debitar o custo da assinatura digital no primeiro boleto do aluguel. As partes elegem e reconhecem a autenticação via sistema Autentique (autentique.com.br), entendendo válida a assinatura lançada digitalmente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: DO FORO

As partes convencionam entre si, livremente e amparadas na Lei 9.307/96, que qualquer questão oriunda deste contrato, ou a ele relacionada, será resolvida por meio de arbitragem, a ser administrada pela Câmara de Mediação e Arbitragem de Joinville – CMAJ, na forma do seu regulamento. Em ocorrendo o encerramento das atividades da Câmara Arbitral acima citada, fica convencionado entre as partes a eleição do foro da Comarca de Joinville/SC.

E por estarem, assim, justas e acertadas, as partes firmam digitalmente o presente instrumento particular, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Joinville/SC, 25 de Julho de 2023

MAURINO ALÍPIO BARBOSA

CPF 108.203.708-78

LOCADOR

RUBRICAS			
Locador	Locatária	Testemunha	Testemunha



Sara M

SARA LAISSE DA SILVA MACHADO
CPF 034.133.242-92
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

Matheus F

Matheus Manarim Ferreira
CPF 103.102.719-08

Ana D

Ana Claudia Kaiser Demétrio
CPF 920.691.349-20

RUBRICAS			
Locador	Locatária	Testemunha	Testemunha

Página de assinaturas



Sara Machado
034.133.242-92
Signatário



Maurino Barbosa
108.203.708-78
Signatário



Ana Demetrio
920.691.349-20
Signatário



Matheus Ferreira
103.102.719-08
Signatário

HISTÓRICO

25 jul 2023 17:17:48		RDA Imobiliária criou este documento. (Empresa: RDA Imobiliária, CNPJ: 15.788.520/0001-88, E-mail: ana@rdaimobiliaria.com.br)
26 jul 2023 09:55:22		Maurino Alípio Barbosa (E-mail: augusto_bera@hotmail.com, CPF: 108.203.708-78) visualizou este documento por meio do IP 177.104.12.123 localizado em Joinville - Santa Catarina - Brazil
26 jul 2023 09:55:34		Maurino Alípio Barbosa (E-mail: augusto_bera@hotmail.com, CPF: 108.203.708-78) assinou este documento por meio do IP 177.104.12.123 localizado em Joinville - Santa Catarina - Brazil
25 jul 2023 20:45:32		Sara Laisse Da Silva Machado (E-mail: saramachadojs@gmail.com, CPF: 034.133.242-92) visualizou este documento por meio do IP 45.178.17.243 localizado em Joinville - Santa Catarina - Brazil
26 jul 2023 04:15:34		Sara Laisse Da Silva Machado (E-mail: saramachadojs@gmail.com, CPF: 034.133.242-92) assinou este documento por meio do IP 191.245.68.211 localizado em Curitiba - Parana - Brazil
26 jul 2023 08:00:11		Matheus Manarim Ferreira (E-mail: suporte@rdaconsultoria.com.br, CPF: 103.102.719-08) visualizou este documento por meio do IP 177.132.175.102 localizado em Guaramirim - Santa Catarina - Brazil
27 jul 2023 12:56:09		Matheus Manarim Ferreira (E-mail: suporte@rdaconsultoria.com.br, CPF: 103.102.719-08) assinou este documento por meio do IP 177.132.175.102 localizado em Guaramirim - Santa Catarina - Brazil
26 jul 2023 20:52:23		Ana Claudia Kaiser Demetrio (E-mail: anaclaudia@rdaconsultoria.com.br, CPF: 920.691.349-20) visualizou este documento por meio do IP 177.86.237.238 localizado em Balneário Camboriú - Santa Catarina - Brazil



26 jul 2023
20:52:29



Ana Claudia Kaiser Demetrio (E-mail: anaclaudia@rdaconsultoria.com.br, CPF: 920.691.349-20) assinou este documento por meio do IP 177.86.237.238 localizado em Balneário Camboriú - Santa Catarina - Brazil



BOLETO BANCÁRIO - EMITIDO EM 24/08/2025

Despesas de Locação Contrato: 1010 parcela 18 Endereço: RUA BARAO DE TEFFE, 232, APTO 13 CEP - 89.223-350 - JOINVILLE - SC

Aluguel	R\$	716,53
TLU parcela 8 / 12	R\$	25,13
Valor Seguro parcela 3 / 30	R\$	82,44
Condominio	R\$	117,50
Total do Titulo ==>		R\$ 941,60

Período de 01/08/2025 até 31/08/2025 Contrato de 26/07/2023 até 25/01/2026 Mês de reajuste 7

Apos o VENCIMENTO pagamento so na SICREDI e cobrar:
MULTA de 10 % sobre R\$ 941,60
JUROS de 0,0033 % ao DIA sobre R\$ 941,60



Boleto do Pagador

Beneficiário:

RDA Imobiliaria - CNPJ:15.788.520/0001-88

Endereço: RUA BARAO DE TEFFE, 232, APTO 13 Bairro: BOM RETIRO Locatário: SARA LAISSE DA SILVA MACHADO CPF: 034.133.242-92		Data Processamento 24/08/2025		Agência/Cód. do Beneficiário 2602 / 29554-0	
Número do Documento 1010-25-32326		Espécie do Docto DMI		Espécie da Moeda R\$	
		Nosso Número 25/232326-2		Vencimento 01/09/2025	
(-)Desconto		(-)Outras deduções/abatimento		(+)Outros acréscimos	
				(=)Valor Cobrado	

*** Recorte aqui. ***

	748	74891.12529 32326.226027 03295.541043 5 10190000094160			
Local de pagamento PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS COOPERATIVAS DE CRÉDITO DO SICREDI					Vencimento 01/09/2025
Beneficiário RDA Imobiliaria - CNPJ:15.788.520/0001-88					Agência/Código do Beneficiário 2602 / 29554-0
Data Documento 24/08/2025	Nr do documento 1010-25-32326	Espécie Docto DMI	Aceite N	Data Process. 24/08/2025	Nosso número 25/232326-2
Uso do Banco	Carteira 09	Moeda R\$	Qtde moeda	x Valor	(=)Valor do documento 941,60
INSTRUÇÕES (TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO): Apos o VENCIMENTO pagamento so na SICREDI e cobrar: MULTA de 10 % sobre R\$ 941,60 JUROS de 0,0033 % ao DIA sobre R\$ 941,60					(-)Desconto
					(-)Outras deduções/abatimento
					(+)Mora/multa
					(+)Outros acréscimos
					(=)Valor Cobrado
Pagador SARA LAISSE DA SILVA MACHADO CPF:034.133.242-92 RUA BARAO DE TEFFE, 232, APTO 13 CEP - 89.223-350 - JOINVILLE - SC					

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação.

