

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: ANDERSON COUTO RATZKE, AUTÔNOMO , Solteiro, Carteira de identidade (RG) nº 4312837, expedida por SSPSC , C.P.F. nº 055.206.639-71, residente na RUA JORGE MATTOS nº 84, CENTRO, ITAJAI/SC, CEP: 88302130.

LOCATÁRIO: CAROLINE REGINA CUSTODIO, brasileira, PROFESSORA, Solteira, Carteira de identidade (RG) nº 6287752 expedida por SSP/ SC , C.P.F. nº 0948195495, residente na rua Bernardo Aguiar, nº424, centro, Barra Velha/SC, CEP: 08839-000.

As partes acima nomeadas acordam o presente **Contrato de Locação Residencial**, de acordo com as cláusulas a seguir:

Cláusula 1ª - DO OBJETO DO CONTRATO

O OBJETO deste contrato é o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na JOSÉ QUINTINO DA SILVA, nº 1248 casa 01, SÃO CRISTOVÃO, Barra Velha/ SC, com as características a seguir:

Casa contendo; banheiro com pia, chuveiro. Cozinha com pia, fogão quatro bocas e geladeira, um quarto, Sala, área de serviço, totalizando 40m².

Imóvel isento de encargos ou quaisquer pendências financeiras.

Parágrafo único. O atual documento é complementado pelo laudo de vistoria que descreve meteticulosamente o imóvel e sua condição de preservação, no instante de entrega ao LOCATÁRIO.

Cláusula 2ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A duração da locação deste imóvel é de 6 (seis) meses, iniciando-se em 10/01/2024.

Cláusula 3ª - DA FINALIDADE DO IMÓVEL

O objetivo desta LOCAÇÃO é estritamente para a utilização do imóvel para fins de moradia, sendo vedado ao LOCATÁRIO sublocá-lo ou utilizá-lo de maneira diferente do estabelecido, a menos que haja consentimento explícito do LOCADOR.

Cláusula 4ª - SOBRE O VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E IMPOSTOS

O LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel mensal no valor de R \$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), que deverá ser realizado até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.

§ 1º. Este pagamento será efetuado por meio de PIX, para a conta do LOCADOR ou de terceiros autorizados por ele, cuja chave PIX é: josy_corderosa000@hotmail.com (em nome do titular: JOZIANE FERRARI).

§ 2º. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, com base nos índices previstos e acumulados no período anual do IGP- M. Caso haja alguma alteração no contexto governamental, todos os valores agregados ao aluguel, inclusive o próprio aluguel, serão revisados pelas partes.

§ 3º. O LOCATÁRIO, não realizando o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigado a pagar uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel acordado neste contrato, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, conforme variação do IGP-M.

§ 4º. As despesas como água, luz, ficarão sob a responsabilidade do LOCADOR.

§ 5º. O LOCADOR é obrigado a arcar com todos os impostos associados ao imóvel, incluindo o IPTU.

§ 6º. O LOCATÁRIO será responsabilizado por quaisquer multas decorrentes de desobediência às regras do condomínio ou às normas de convivência e vizinhança em vigor na jurisdição do imóvel.

Cláusula 5ª – DA GARANTIA

O LOCATÁRIO, para garantia do fiel cumprimento das obrigações ora pactuadas, depositará na conta do LOCADOR, a título de caução, a quantia de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais).

§ 1º. Este pagamento será efetuado da mesma forma que a locação, diretamente ao LOCADOR ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

§ 2º. O depósito da caução deverá ser realizado no ato da assinatura deste contrato, sendo que a falta do depósito da caução dará ao LOCADOR o direito de não efetivar a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO.

§ 3º. Após o término da locação e com todas as obrigações adequadamente atendidas, o LOCATÁRIO estará habilitado a retirar o montante correspondente.

§ 4º. A critério das partes envolvidas, o montante utilizado como caução pode ser destinado ao pagamento de aluguéis pendentes pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 6ª - DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a:

I - Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em condições adequadas ao propósito estabelecido, garantindo seu uso pacífico e mantendo sua forma e destino durante o período de locação;

II - Assumir responsabilidade pelos vícios ou defeitos preexistentes à locação e fornecer ao LOCATÁRIO recibo detalhado das quantias pagas;

III - Arcar com taxas de administração imobiliária e intermediações, apresentando, quando solicitado, comprovantes de parcelas requeridas ao LOCATÁRIO;

IV - O LOCADOR deve prover ao LOCATÁRIO, quando requerido por este, um relatório detalhado acerca das condições físicas nas quais o imóvel se encontra no momento da entrega, com indicações explícitas de quaisquer irregularidades ou defeitos preexistentes.

V - Ao término do contrato, e observado o cumprimento das obrigações, devolver o valor da caução recebida.

Cláusula 7ª - DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a:

I - Efetuar o pagamento do aluguel e encargos no prazo acordado e utilizar o imóvel conforme seu propósito estipulado ou presumido, zelando por sua integridade como se fosse proprietário e comprometendo-se a restituí-lo conforme o laudo de vistoria inicial, descontando-se apenas as deteriorações decorrentes de uso comum;

II - Comunicar prontamente o LOCADOR sobre danos ou defeitos cujo reparo seja de responsabilidade deste, assim como possíveis interferências de terceiros, além de assumir e

corrigir quaisquer danos que tenham sido causados por sua ação ou daqueles sob sua responsabilidade;

III - Abster-se de realizar modificações no imóvel sem a devida autorização escrita do LOCADOR e apresentar ao mesmo todos os documentos relacionados a tributos, encargos condominiais e intimações de autoridades, mesmo que direcionados ao LOCATÁRIO;

IV - Conceder acesso ao LOCADOR para vistorias, previamente acordadas, e permitir visitas por terceiros em situações de intenção de venda ou transferência de direitos sobre o imóvel.

Cláusula 8ª - MELHORIAS E CONSTRUÇÕES

As benfeitorias necessárias serão passíveis de indenização, contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 2º. As benfeitorias úteis, contudo, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO. Contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 3º. As benfeitorias voluptuárias não serão passíveis de indenização. Ao término da locação, o LOCATÁRIO poderá removê-las, contanto que essa remoção não prejudique a estrutura e a essência do imóvel.

Cláusula 9ª - ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em situações de venda, compromisso de venda, transferência ou promessa de transferência de direitos ou pagamento em bens, o LOCATÁRIO possui prioridade para comprar o imóvel alugado nas mesmas condições oferecidas a terceiros. O LOCADOR deve informá-lo sobre a transação por meio de notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outro método que garanta sua clara compreensão.

§ 1º. A notificação deve incluir detalhes sobre as condições da transação, especificamente o valor, a modalidade de pagamento, a presença de encargos reais e o local e horário em que a documentação relevante pode ser consultada.

§ 2º. Depois de ser notificado, o LOCATÁRIO disporá de 30 (trinta) dias para expressar claramente sua concordância com a proposta.

§ 3º. O direito de preferência não se aplica em situações de alienação do imóvel decorrentes de: decisão judicial; execução de garantias de qualquer natureza, incluindo leilões extrajudiciais; permuta; doação; conversão em capital social; cisão empresarial; fusão; incorporação ou estabelecimento de propriedade fiduciária.

§ 4º. A prioridade do condômino prevalecerá sobre a preferência do LOCATÁRIO.

Cláusula 10ª - MULTA POR INFRAÇÃO

As partes acordam o pagamento da multa no valor de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), a ser aplicada à parte que infringir qualquer uma das cláusulas contidas neste contrato, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11ª.

Cláusula 11ª - DA RESCISÃO

Se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato antecipadamente, ele deverá pagar ao LOCADOR uma multa no valor de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais). Além disso, o LOCATÁRIO pode ser responsabilizado por eventuais perdas e danos.

§ 1º. O LOCATÁRIO está isento do pagamento da multa de rescisão antecipada ou indenização se a entrega do imóvel for devido à transferência, a mando do empregador, seja este privado ou público, para outra localidade distinta daquela onde o contrato foi inicialmente estabelecido, desde que o LOCADOR seja notificado com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º. Na eventualidade de uma prorrogação do contrato por tempo indeterminado, o LOCATÁRIO tem o direito de rescindir o contrato, desde que o LOCADOR seja notificado com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 3º. O LOCADOR somente pode rescindir o contrato nas situações especificamente descritas pela lei, sob risco de serem aplicadas as penalidades contratuais e legais pertinentes.

§ 4º. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ou na ocorrência de um sinistro que torne o imóvel inabitável, este contrato será considerado automaticamente rescindido, independentemente de qualquer compensação entre as partes.

§ 5º. Se o LOCADOR falecer, os direitos e deveres da locação serão transferidos para seus herdeiros ou sucessores.

§ 6º. Se o LOCATÁRIO vier a falecer, os direitos e obrigações do contrato serão transferidos, em ordem, para: o cônjuge ou companheiro sobrevivente, herdeiros legais ou pessoas que dependiam economicamente dele e que moravam no imóvel locado.

Cláusula 12ª - DO FORO

O contrato atual entra em vigência entre as partes a partir do momento de sua assinatura, elegendo o foro da cidade onde está localizado o imóvel, para resolver quaisquer incertezas provenientes de sua execução e cumprimento; em concordância, justos e acordados, firmam este instrumento, em 2 (duas) cópias idênticas.

Local e data de assinatura:

BARRA VELHA/SC, 13 de DEZEMBRO de 2024

LOCADOR:



ANDERSON COUTO RATKZE

Assinado digitalmente na ZapSign por
ANDERSON COUTO RATZKE
CPF: 055.206.639-71
Data: 27/01/2025 16:56:28.161 (UTC-0300)

LOCATÁRIO:



CAROLINE REGINA CUSTODIO

Contrato de Locação de Imóvel Residencial (3).pdf

Documento número #1b90ca64-3c61-4156-a3c6-ea5159c9c4b6

Hash do documento original (SHA256): 29c4300e7a7acad459b8c29943674eb74c2e2413640ab677d4ccb0a94e88d6c6

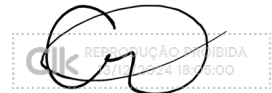
Assinaturas



CAROLINE REGINA CUSTODIO

CPF: 094.819.549-51

Assinou como locatário em 13 dez 2024 às 18:06:48



CAROLINE REGINA CUSTODIO

Log

- 13 dez 2024, 16:46:24 Operador com email josy_corderosa000@hotmail.com na Conta 4902115c-ad04-4d0a-a32c-56d44084ad30 criou este documento número 1b90ca64-3c61-4156-a3c6-ea5159c9c4b6. Data limite para assinatura do documento: 12 de janeiro de 2025 (16:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 13 dez 2024, 16:50:50 Operador com email josy_corderosa000@hotmail.com na Conta 4902115c-ad04-4d0a-a32c-56d44084ad30 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de dezembro de 2024 (17:01).
- 13 dez 2024, 16:50:50 Operador com email josy_corderosa000@hotmail.com na Conta 4902115c-ad04-4d0a-a32c-56d44084ad30 adicionou à Lista de Assinatura: carolregina94@gmail.com para assinar como locatário, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via WhatsApp; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo CAROLINE REGINA CUSTODIO e CPF 094.819.549-51.
- 13 dez 2024, 18:06:48 CAROLINE REGINA CUSTODIO assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp *****6652, com hash prefixo b1617f(...). CPF informado: 094.819.549-51. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo efb5f(...), vide anexo blob. IP: 143.255.223.201. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -26.6368723 e longitude -48.6852363. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1076.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 dez 2024, 18:06:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1b90ca64-3c61-4156-a3c6-ea5159c9c4b6.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> 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 1b90ca64-3c61-4156-a3c6-ea5159c9c4b6, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

CAROLINE REGINA CUSTODIO

Assinou o documento enquanto locatário em 13 dez 2024 às 18:06:48

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo efbc5f(...)

CAROLINE REGINA CUSTODIO
blob

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 27 Janeiro 2025, 16:56:28

Status: Assinado

Documento: Contrato De Locação De Imóvel Residencial _3_ - Clicksign.Pdf

Número: 2ea9e2f3-a333-4ea9-b7fc-a75a0e934feb

Data da criação: 27 Janeiro 2025, 16:41:40

Hash do documento original (SHA256): 655f3a042b89b4b0866d1c50caf61d2510818e9d9323265dadbf1daeb9662ac



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora

ANDERSON COUTO RATZKE

Data e hora da assinatura: 27 Janeiro 2025, 16:56:28

Token: a556cb73-53ae-4866-a5b2-c310341a9279

Assinatura

ANDERSON COUTO RATZKE

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5547999783723

E-mail: josy_corderosa000@hotmail.com

CPF: 055.206.639-71

Localização aproximada: 13.073299, 80.216280

IP: 170.81.219.153

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/132.0.0.0 Safari/537.36 Edg/132.0.0.0

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 2ea9e2f3-a333-4ea9-b7fc-a75a0e934feb, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 2ea9e2f3-a333-4ea9-b7fc-a75a0e934feb. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.