



## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

**LOCADOR (es) :** JESSICA ALVES SANTOS, brasileira, solteira, vendedora, portador da Cédula de Identidade RG nº 48046093-0 SSP/SP e sob o CPF/MF sob o nº 393.388.958-825 email: [jessicaalves311091@gmail.com](mailto:jessicaalves311091@gmail.com)

**LOCATÁRIO (s):** VITOR HUGO PINHEIRO BICCA, brasileiro, divorciado, analista de sistema portador da cédula de identidade RG Nº 077708CRC RS e sob o nº do CPF/MF sob o nº 380.279.500-82 email: [vitor.bicca@gmail.com](mailto:vitor.bicca@gmail.com)

**IMÓVEL /APARTAMENTO-** Rua Jão Paulo I, 720 - apto. 24 – Bloco 01 – Jd Iririú – Joinville - Santa Catarina– Cep: 89224-400 – Condominio Residencial Irma Maria da Graça

**FINS: EXCLUSIVO RESIDENCIAL**

**PRAZO:** (6 meses) INÍCIO: 27/03/2024 - TÉRMINO: 27/09/2024.

**VALOR LOCAÇÃO:**R\$ 1.200,00 ( um mil e duzentos reais)  
1 CAUÇÃO NO VALOR TOTAL = R\$ 1.200,00 ( três mil e duzentos reais)

Caução na conta de JESSICA ALVES SANTOS  
BANCO SANTANDER – AG.4401 – C/C.01064824-8  
Chave PIX: 393.388.958-82

**PAGAMENTO DIA:** 25 REAJUSTE: Anual ÍNDICE: IGPM/FGV  
**MULTA: 10% (DEZ POR CENTO), EM CASO DE ATRASO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os acima nomeados, de um lado o locador, outro o locatário já qualificado acima, tem entre si justo e contratado a locação de um imóvel para fins residenciais, que tem no quadro supra especificadas: a localização do imóvel locado, o fim a que se destina, o prazo, a data do início e do término da locação, o valor do aluguel, a carência para pagamento, a periodicidade do reajuste, além do nome e qualificação das partes contratantes que, neste ato, ratificam todos os itens, bem como as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª - O imóvel é constituído de um apartamento com 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, lavadeira, varanda e 1 vaga de garagem localizado na – RUA JOAO PAULO I, 720 APTO 24 BLOCO 01, JD IRIRIÚ, JOINVILLE, SANTA CATARINA

**CLÁUSULA 2ª** – O ALUGUEL+CONDOMINIO+ IPTU no valor supra estipulado em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), deverá ser pago diretamente a proprietária JESSICA ALVES DOS SANTOS através de via pix conforme esta em contrato.

§ 1º - Será reajustado anualmente o presente contrato de locação, que será contado sempre a partir do mês do início do mesmo e índice pactuado no presente será IGPM/FG, porém em caso de infração ou deflação do mesmo, ficará acordado que será usado a porcentagem de média de 10 (dez) por cento sobre o valor do presente contrato.

§ 2º - Caso o índice pactuado para reajuste ou seu substituto oficial, apresentem deflação, será mantido o valor anterior ao da época do reajuste.

§ 3º - A título de remuneração pelos serviços prestados, o valor será referente à 1 (um) aluguel integral, destinado a comissão por serviços de corretagem prestados, pago as corretora: Obs pago pelo Locador **ALESSANDRA DE FREITAS DIAS Corretora Creci 238688**

§ 4º - Em caso de multa por inflação das regras do condomínio, será de responsabilidade do locatário.

§ 5º - O presente contrato tem como garantia 1 (um) de caução, aonde será utilizado como uso e acerto final de eventuais avarias no imóvel.

§ 6º - No fim do presente contrato o mesmo terá que ser devolvido conforme laudo de vistoria de entrada, visto que em caso de avarias será utilizado o caução para sanar eventuais danos.

§ 7º - O consumo da energia, gás e água é independente e será de responsabilidade do locatário.

**CLÁUSULA 3ª** - Durante a vigência deste contrato, ou mesmo depois de seu vencimento, desde que persista a relação “ex-locato”, o locatário pagará ao locador nas épocas próprias, multas e majorações a que der causa pela retenção em seu poder dos respectivos avisos de lançamentos; taxa de qualquer natureza, energia elétrica, gás e água, despesas ou providências com relações desses benefícios, até a efetiva entrega das chaves.

§ Único - Por ocasião do encerramento ou rescisão da locação e a devolução das chaves, obriga-se o locatário a apresentar ao administrador, os recibos quitados da conta de luz, e demais despesas locatárias, além da vistoria de saída devidamente homologada pelo administrador sob pena de não recebimento das chaves e a continuidade da locação, correndo por sua conta, não só os aluguéis, mas também todos os reparos ou quitação de contas que poderão ser pagas pelo locador ficando o locatário obrigado ao seu ressarcimento a qualquer tempo, desde que inerente ao seu período de ocupação do imóvel.

**CLÁUSULA 4ª** - O locatário recebe o imóvel vazio, conforme memorial descritivo e, para uma perfeita delimitação entre os estragos porventura existentes no início e término da locação, deverá este comunicar por escrito, dentro do prazo de 15 (quinze) dias ao administrador, as irregularidades

encontradas, a fim de ser ressaltada não só a sua responsabilidade, como também a do locador, por ocasião ou não da aplicabilidade do parágrafo seguinte.

§ 1º - As obras que importarem na segurança e manutenção das condições de habitabilidade do imóvel serão executadas pelo locador, sendo de responsabilidade exclusiva do locatário as obras

referentes à manutenção corriqueira, consertos ou estragos porventura ocasionados ao imóvel, sem que a este seja conferido qualquer direito a indenização ou retenção de benfeitorias ao desocupá-lo, observado o disposto no art. 96 e parágrafos do Código Civil Brasileiro.

§ 2º - Ainda que necessária toda e qualquer benfeitoria, acessão ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações inclusive colocação de luminosos, cartazes, placas, letreiros ou qualquer forma de propaganda, pintura de salas e armazéns, dependerão de prévia autorização expressa do locador, sob pena de infração contratual. As benfeitorias realizadas pelo locatário, ainda que autorizadas, e mesmo sendo necessárias, incorporar-se-ão ao imóvel, destarte passando a pertencer ao locador, de tal sorte ao locatário não será devida nenhuma indenização, ou qualquer direito de retenção. Poderá ainda o locador, finda a locação, exigir que as benfeitorias, acessões ou modificações mesmo com seu consentimento, sejam retiradas ou desfeitas à custa do locatário, deixando o imóvel tal como lhe foi entregue. A colocação de quadros e adornos nas paredes só poderá ser feita por ganchos de metal apropriados para esse fim.

§ 3º - Vencido o prazo de locação estabelecido no quadro resumo deste instrumento, em conformidade com o art.23, inciso III, da Lei 8.245-91, obriga-se o locatário a restituir o imóvel inteiramente desocupado de pessoas e bens pessoais, e no mesmo estado de conservação e habitabilidade em que o recebeu. Ademais, os moveis e utensílios são do LOCADOR, e deverão permanecer no apartamento devidamente conservados.

§4º Quando da efetiva entrega das chaves do imóvel, e, após vistoria, caso seja constatado a necessidade de eventuais consertos para a reposição do imóvel ao estado em que se encontrava quando foi entregue ao início da locação, responderá o locatário pelos aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado, sem prejuízo no disposto no parágrafo único do art. 6º da Lei 8.245-91.

§ 5º Na hipótese de ser constatado na vistoria final qualquer avaria ou dano ao imóvel, bens e utensílios, que necessite ser reparado pelo locador, será cobrado do locatário amigável ou judicialmente, aceitando o locatário desde já, como válidos, dois orçamentos elaborados por pessoas idôneas, dispensando dessa forma qualquer medida cautelar judicial para constatação desses danos.

§ 6º A entrega das chaves do imóvel para vistoria somente poderá ser realizada junto ao administrador da locação, nunca a terceiros, após o cumprimento de todas as exigências feitas neste instrumento, sob pena do locatário permanecer responsável pelos alugueres e demais encargos locatícios até o acerto final e recibo de quitação do locador.

**CLÁUSULA 5ª** - O locatário fica obrigado no curso da locação, mesmo que prorrogada, a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos sendo que as mesmas não motivarão a rescisão do presente contrato. Em caso de desapropriação do imóvel, o locador fica desobrigado das cláusulas deste contrato, ressaltado ao locatário a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

**CLÁUSULA 6ª** - O locatário fica também obrigado, desde que solicitado pelo administrador, a apresentar mensalmente os recibos quitados dos encargos que recaiam sobre o imóvel locado.

**CLÁUSULA 7ª** - Locador e locatário obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições como se acha redigido, com base nas disposições previstas nos artigos 421 e

422 do Código Civil Brasileiro, incorrendo o contratante infrator na multa correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente na época da infração contratual, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extra-judicial.

§ 1º Considerar-se-á infração contratual grave a hipótese de abandono do imóvel por parte do locatário sem a devida comunicação expressa ao locador ou administrador, podendo ser exigido o cumprimento integral do contrato ou a multa prevista nesta cláusula.

§ 2º - Configurado o abandono do imóvel por parte do locatário, fica o locador ou seu representante autorizado a imitir-se na sua posse a fim de evitar-se a invasão ou depredação do mesmo, substituindo-se o “termo de entrega de chaves” por uma “declaração de emissão de posse”, que será firmada pelo locador ou seu representante e duas testemunhas idôneas.

§ 3º - A multa a que alude esta cláusula será entendida como cláusula penal, prevista nos artigos 408 e seguintes do Código Civil Brasileiro e será sempre devida integralmente.

§ 4º caso o locatário opte por entregar as chaves do imóvel na vigência do contrato de locação, sem que isso importe na violação das demais cláusulas deste instrumento, nesta hipótese, excepcionalmente, a multa pactuada será cobrada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, nos exatos termos do art. 4º da lei 8.245-91.

**CLÁUSULA 8ª** - Não é permitida a transferência deste contrato, nem sublocação, cessão, mudança de tipo de moradia para uso comercial ou empréstimo, no todo ou em parte do imóvel locado sem prévio consentimento, por escrito, do locador sob pena de infração contratual grave sujeita a rescisão contratual, salvo mediante autorização e aprovação do Administrador.

§ 1º - Entender-se-á como sublocação, cessão, empréstimo ou transferência não autorizadas pelo locador, não só o uso do imóvel por terceiros estranho a relação “ex-locato”, como também qualquer alteração que venha a ser feita na firma ou contrato social do locatário, o que autorizará a rescisão do presente contrato, obrigando-se este a usar o imóvel exclusivamente para os fins já mencionados.

§ 2º - Ficará, contudo admitida a transferência, sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel a terceiros, desde que seja consultado o locador, autorizado e aprovado pelo administrador, os novos garantes, correndo por conta do interessado as despesas decorrentes da alteração.

**CLÁUSULA 9ª** - Em caso de mora do locatário no pagamento do aluguel ou encargos, fica o locador autorizado a cobrar multa de 10% sobre as importâncias em atraso, de modo que em caso de atrasos superiores a 30 (trinta) dias incidirão ainda juros de mora de 1% ao mês e correção monetária.

§ Único. A multa prevista nesta cláusula jamais se confundirá com a multa instituída na cláusula 7ª já que esta decorre da mora, e aquela, por ser cláusula penal a infração contratual grave, tais como: falta de pagamento de aluguéis, abandono do imóvel, transferência ou sublocação do imóvel a terceiros sem anuência expressa do locador ou do administrador.

**CLÁUSULA 10ª** - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal e da multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários de advogado na base de 20% sobre o valor do débito. Se a responsabilidade for liquidada amigavelmente no escritório do advogado do locador, sem a necessidade de qualquer procedimento judicial, poderá ser cobrado honorário de advogado na base

de 10%, a título de cobrança amigável, não podendo o locatário se opor ao pagamento de tal porcentagem, sob nenhum pretexto.

**CLÁUSULA 11ª** - Obriga-se o locatário a comunicar a administradora expressamente e em breve tempo, toda e qualquer alteração que interfira ou venha a interferir nas cláusulas deste contrato, tais como: falecimento ou separação de algum contratante, turbação de terceiros, desapropriações, intimações dos poderes públicos, etc.

§ Único - Fica desde já entendido que em caso de separação judicial, separação de fato, divórcio e dissolução da sociedade conjugal, o contrato de locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro ou co-obrigada que de fato permanecer no imóvel, resguardadas obviamente as responsabilidades do contratante original.

**CLÁUSULA 12ª** - Se o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se a uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, empregados, etc., a locação será considerada como não residencial, nos termos do art. 55 da Lei 8245 de 18/10/91, de acordo com as alterações dadas pela Lei 12.112 de 09.12.2009.

**CLÁUSULA 13ª** - O locador não será responsabilizado por quaisquer danos que venha a sofrer o locatário em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, calhas, telhas, defeito de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, furto ou roubo, casos fortuitos ou de força maior, devendo quaisquer destas ocorrências serem comunicadas imediatamente aos órgãos responsáveis e o administrador para as providências que se fizerem necessárias.

**CLÁUSULA 14ª** - É vedado ao locatário reter quaisquer pagamentos de aluguéis, encargos, impostos, etc., sob a alegação de não terem sido atendidas exigências eventualmente solicitadas, ressalvado seus direitos perante a legislação em vigor, os termos do art. 23 e incisos da Lei 8245 de 18/10/91.

**CLÁUSULA 15ª** - Em caso de venda do imóvel será o locatário notificado para que exerça o seu direito de preferência. Não se manifestando no prazo de 30 (trinta) dias será considerado como desistente e ciente que deverá desocupar o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias, caso assim o exija o adquirente.

§ 1º – Desde já, autoriza o locatário que a administrador mostre o imóvel a possíveis interessados, o que se fará mediante comunicação prévia e acompanhamento de corretor devidamente credenciado pela mesma.

§ 2º A locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário também poderá ser denunciada nos casos de extinção do usufruto ou fideicomisso respectivamente, devendo ao locatário ser concedido prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se exista aquiescência escrita no nu-proprietário ou do fideicomissário, ou se finalmente a propriedade estiver consolidada em mãos dos locadores.

**CLÁUSULA 16ª** - O locatário poderá desocupar o imóvel ao término do prazo contratual, desde que comunique o fato por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

§ Único – Na ausência do aviso o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão, conforme art. 6º e parágrafo único da lei do inquilinato 8245/91.

**CLÁUSULA 17ª** – Fica o locador autorizado a vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente e, caso seja constatado qualquer defeito ou estrago, poderá intimar o locatário para que este execute os reparos necessários em até 10 (dez) dias, sob pena de mandar executá-los, exigir o reembolso das despesas que teve dentro de 05 (cinco) dias úteis. Caso isto não ocorra, poderá ajuizar a competente ação.

**CLÁUSULA 18ª** - Re-ratificando-se a cláusula 4ª do contrato, o locatário recebe o imóvel conforme memorial de inspeção, responsabilizando-se totalmente pela conservação do mesmo, entregando-o no final da locação devidamente no laudo de vistoria de entrada.

**CLÁUSULA 19ª** – Dentro de 15 (quinze) dias da vigência deste contrato o locatário é obrigado a providenciar a transferência da ligação da eletricidade para o nome do locatário durante a vigência do contrato, sob pena de multa em caso de descumprimento, fixada em 10 (dez) % referente ao valor da locação.

**ENERGIA:**  
**GAS :**  
**AGUA:**

**CLÁUSULA 20ª** - Os contratantes desde já concordam que todas as citações, intimações, notificações judiciais ou extra judiciais, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da Lei do Inquilinato.

**CLÁUSULA 21ª** - O presente imóvel destina-se exclusivamente ao uso de: 4 pessoas.

**CLAUSULA 22º** - Fica entendido entre as partes que o locatário pagará o pacote da locação sendo incluso LOCAÇÃO +CONDOMINIO+ IPTU, no decorrer da locação.

**CLÁUSULA 23ª** Fica entendido entre as partes que tanto o locatário como o locador ficará isento da multa contratual, em caso de desocupação inferior ao posterior.

**CLÁUSULA 24ª** – As partes declaram que leram e entenderam perfeitamente as cláusulas deste contrato, jamais podendo alegar ignorância em face do Código de Defesa do Consumidor.

**CLÁUSULA 25ª** - As partes elegem o foro da Comarca de Osasco SP, por mais privilegiado que outro seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas pelo presente contrato. Por estarem justos e contratados, assinam o presente em duas (03) vias de igual teor e forma perante as testemunhas abaixo.

*Jr. Al. B.*

---

JESSICA ALVES DOS SANTOS  
RG: nº 48046093-0 SSP/SP  
Locador



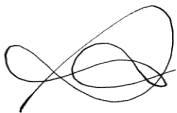
---

VITOR HUGO PINHEIRO BICCA  
RG nº 077708 CRC RS  
Locatário



---

ALESSANDRA DE FREITAS DIAS  
Testemunha 1  
Creci 238688-F



---

ELIANY SOARES DA SILVA  
Testemunha 2  
Corretor Creci 116014-F

# CONTRATO LOCAÇÃO APTO JESSICA.pdf

Documento número 0fddb29a-97ca-4357-a862-bb2c80f5a755



## Assinaturas

✓ JESSICA ALVES SANTOS  
Assinou

Pontos de autenticação:  
Assinatura na tela  
IP: 67.159.246.213 / Geolocalização: -23.503853, -46.848279  
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)  
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/122.0.0.0  
Mobile Safari/537.36  
Data e hora: Abril 05, 2024, 11:08:37  
E-mail: jessicalves311091@gmail.com  
Telefone: + 5511933452780  
ZapSign Token: 05d33198-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-8d5d334d52a4

Assinatura de JESSICA ALVES SANTOS

✓ VITOR HUGO PINHEIRO BICCA  
Assinou

Pontos de autenticação:  
Assinatura na tela  
IP: 189.27.165.45 / Geolocalização: -26.264756, -48.808941  
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)  
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0  
Mobile Safari/537.36  
Data e hora: Abril 05, 2024, 12:07:44  
E-mail: vitor.bicca@gmail.com  
Telefone: + 5547996623966  
ZapSign Token: 5c0e4205-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-247b9330a192

Assinatura de VITOR HUGO PINHEIRO BICCA



ALESSANDRA DE FREITAS DIAS

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 189.98.250.94 / Geolocalização: -23.531532, -46.772457

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: Abril 05, 2024, 11:11:12

E-mail: alessandra.freitasdias9@gmail.com

Telefone: + 5519989312501

ZapSign Token: 7398bba6-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-53598ef0ceac

Assinatura de ALESSANDRA DE FREITAS DIAS



ELIANY SOARES DA SILVA

Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

IP: 189.98.250.94 / Geolocalização: -23.549550, -46.778866

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/123.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: Abril 05, 2024, 11:11:49

E-mail: alessandra.freitasdias9@gmail.com

Telefone: + 5519998511976

ZapSign Token: 31a71455-\*\*\*\*-\*\*\*\*-\*\*\*\*-bf2046a68653

Assinatura de ELIANY SOARES DA SILVA



Hash do documento original (SHA256):

61da7cbcaa0c1d8f0550531645806dcca6902e45178b4daec64117570567d83c

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=0fddb29a-97ca-4357-a862-bb2c80f5a755>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação 0fddb29a-97ca-4357-a862-bb2c80f5a755, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br

