INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS

paola.rafaelle@gmail.com
Assinado
D4Sign

Os signatários deste instrumento particular de Locação, de um lado como **LOCADORA**: **PAOLA RAFAELLE PORFÍRIO RITA**, brasileira, divorciada, professora, portadora do CPF sob o nº 420.818.688-73, da cédula de identidade nº 49.549.900-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Rua da Alegria, 109, ap. 81 - Floradas de São José, São José dos Campos - SP, 12230-086, e de outro lado na qualidade de **LOCATÁRIA**: **MARINES SCHAUSS SERENINI**, brasileira, portadora do CPF nº 028.657.029-79, residente e domiciliada na Rua Plácido Francisco Rosa, 785 - Bananal do Sul, Guaramirim - SC, 89270-000, e como **FIADORA**: **ROSELI SCHAUSS**, brasileira, portadora do CPF nº 022.969.199-44, residente e domiciliada na Rua Sandro Bezerra da Silva, 50, ap. 142, torre 2 - Parque Res. Flamboyant, São José dos Campos - SP, 12227-778, fundamento na Lei 8.245/91, combinada com a Lei 10.406/02, tem justo e contratado o que mutuamente outorgam e aceitam, prometendo cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

A LOCADORA, aluga à LOCATÁRIA o imóvel do qual possui os direitos de posse, sendo um **Apartamento, situado a Rua Sandro Bezerra da Silva, nº 50, Ap. 05, Torre 1, Conjunto Residencial Flamboyant, São José dos Campos/SP, CEP 12227-778**, para fins estritamente residenciais, mediante as cláusulas e condições a seguir avençadas:

Cláusula 1ª - O prazo de locação é de 36 meses, a iniciar do dia 02/06/2025 e terminar no dia 02/12/2027, data em que a LOCATÁRIA se comprometem a restituir o imóvel totalmente desocupado de coisas e pessoas, limpo e em perfeito estado de conservação, conforme descrito no Laudo de Vistoria Inicial, salvo deteriorações decorrentes de uso regular e cuidadoso, sob pena de incorrer na multa prevista no presente instrumento contratual.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo Primeiro: Caso a LOCATÁRIA opte pela descontinuidade do presente contrato, obriga-se a notificar a LOCADORA, pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência da data em que pretende desocupar o imóvel, marcando dia e hora, para a devida vistoria nos termos da cláusula específica deste instrumento contratual.

Cláusula 2ª – O aluguel convencionado é de R$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), desde que o mesmo seja pago pontualmente até a data do vencimento, corrigido anualmente de acordo com a legislação atual, pela variação do IGPM/FGV, importância esta que a LOCATÁRIA deverá pagar por meio de transferência bancária, em sua conta corrente, a saber: Caixa Econômica Federal, Agência 2143, Operação 3701, Conta corrente nº 587949778-6, em nome da LOCADORA, sendo a chave PIX da referida conta, seu número de telefone, (12) 99620-3714.

Parágrafo primeiro – Todos os pagamentos devidos pela LOCATÁRIA, incluindo os encargos, deverão ser efetuados pontualmente na data de seus vencimentos. O atraso implicará em juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, além do acréscimo de multa de 10% (dez por cento) por atraso sobre o valor do aluguel, a título de multa moratória.

Parágrafo segundo: Na hipótese de extinção ou proibição de uso do IGPM/FGV, as partes ajustam desde já, que será utilizado o índice autorizado pelo governo para este tipo de contrato, ou aquele que melhor avaliar a perda do poder aquisitivo da moeda nacional.

Parágrafo terceiro: Caso a LOCATÁRIA continue no imóvel após o vencimento do prazo contratual descrito no caput desta cláusula, com a expressa concordância da LOCADORA, ou ainda por disposição de lei, as partes desde já pactuam pela prorrogação, permanecendo validadas todas as cláusulas pactuadas neste instrumento contratual, exceto a que se refere ao valor do aluguel, que na devida época, será repactuado entre as partes.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo quinto: A LOCATÁRIA, sempre que solicitado deverá encaminhar para à LOCADORA, os comprovantes pagamento da energia elétrica, gás e taxa condominial, bem como qualquer outro documento que for solicitado, relativo à locação, devidamente quitados.

Cláusula 3ª- Para garantir o adimplemento do presente contrato, a LOCATÁRIA, indica como FIADORA, a senhora ROSELI SCHAUSS, brasileira, portadora do CPF nº 022.969.199-44, residente e domiciliada na Rua Sandro Bezerra da Silva, 50, ap. 142, torre 2 - Parque Res. Flamboyant, São José dos Campos - SP, 12227-778, proprietária de um terreno e sua construção registrado sob a matrícula nº 24.439 perante o Cartório de Ofício de Registro de Imóveis de Guaramirim/SC, inscrição imobiliária 1000/11 datada de 04/11/2011, livre e desembaraçado de qualquer ônus, imóvel este que garante o cumprimento do presente contrato.

Parágrafo primeiro – Na desocupação do imóvel, havendo débitos pendentes, a qualquer título, ou havendo eventuais avarias e/ou reparos no imóvel, a fiadora responderá solidariamente em relação a essas dívidas.

Cláusula 4ª – A LOCATÁRIA se obriga a satisfazer expensas, sem direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte da LOCADORA a todas as intimações e notificações dos serviços públicos, sendo de sua inteira responsabilidade, ainda que os lançamentos estejam em nome da LOCADORA ou de TERCEIROS, todos os encargos relativos ao imóvel, tais como: contas de água, esgoto, gás, taxa condominial e energia elétrica.

Parágrafo primeiro – O não pagamento e comprovação dos valores acima, implicará em justa recusa no recebimento do aluguel.

Parágrafo segundo - As despesas de IPTU e taxas condominiais serão custeadas pela LOCATÁRIA.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo terceiro – A LOCATÁRIA fica desde já obrigados a fazer o seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea, assumindo o risco de eventual sinistro.

Cláusula 5ª – A LOCATÁRIA efetuará diretamente o pagamento dos encargos referidos na cláusula anterior, responsabilizando-se pelas multas e majoração a que der causa pela retenção em seu poder de avisos de cobranças ou lançamentos desses encargos, sendo reembolsados das importâncias que despender para o fim retrô, se necessário, o que deverá ocorrer concomitante com o pagamento do aluguel do mês seguinte, sendo assegurado a LOCADORA o direito de recusar o recebimento do aluguel sem o cumprimento dos encargos, cujos comprovantes de pagamento serão exibidos mensalmente, ou quando solicitados.

Cláusula 6ª – A LOCATÁRIA, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se todas as demais, devendo trazer e conservar o mesmo em boas condições de higiene e limpeza (aparelhos sanitários e de iluminação, móveis, bem como os demais acessórios em perfeito estado de funcionamento), para assim restituí-los quando da entrega das chaves, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, confessando haver procedido a vistoria nesta oportunidade e encontrar-se o mesmo em perfeitas condições de uso e funcionamento.

Parágrafo primeiro – Quanto às obras que incubem à LOCADORA, a LOCATÁRIA, deverá comunicá-la, por escrito, da necessidade de realizar. Caso a LOCATÁRIA não proceda dessa forma, terão que arcar com os prejuízos assumidos de forma unilateral. Fica autorizado somente a perfuração para colocação de quadros, armários e semelhantes, sendo que o buraco perfurado deverá tampado na devolução do imóvel, bem como devolvê-lo pintado, tal como se encontra na data do início da locação.

Parágrafo segundo – Qualquer que seja a natureza das benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), não poderão ser realizadas sem o consentimento da LOCADORA, e as mesmas se incorporam ao imóvel não tendo a LOCATÁRIA direito a indenização ou retenção.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo terceiro - Qualquer reclamação da LOCATÁRIA com referência ao imóvel locado deverá ser encaminhada à LOCADORA, por escrito via e-mail, dentro dos 15 (quinze) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais e escritas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente às irregularidades e defeitos que conflitem com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação. Caso a LOCATÁRIA não se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias a contar da entrega das chaves, estará automaticamente concordando com o LAUDO DE VISTORIA INICIAL.

Cláusula 7ª – A LOCATÁRIA, poderá com a anuência da LOCADORA, modificar a disposição interna dos cômodos, a fachada, ou qualquer parte externa do imóvel, porém findo o contrato de locação e na entrega das chaves o imóvel deverá ser restituído conforme o Laudo de Vistoria, com exceção se a LOCADORA, avalizar as mudanças e permitir que fiquem como estão, respeitada as normas coletivas do condomínio.

Cláusula 8ª – A LOCATÁRIA, não poderão sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em partes, nem tampouco, este CONTRATO a outrem, sem o consentimento, por escrito da LOCADORA.

Cláusula 9ª – Obriga-se ainda a LOCATÁRIA a não praticar, e a proibir a prática dentro dos limites do imóvel objeto deste instrumento contratual de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes, a moral e a ordem pública.

Parágrafo primeiro – A LOCADORA não se responsabiliza por furto ou roubo que venha ocorrer dentro do imóvel, sendo vítima, o inquilino, ou qualquer pessoa e em qualquer circunstância.

Cláusula 10ª – A LOCADORA, não responderá por todo e qualquer dano que vier a sofrer o imóvel (fogo, água ou outro agente).

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Cláusula 11ª – Em caso de desapropriação, ficam as partes desobrigadas ao cumprimento deste contrato, ressalvado a LOCATÁRIA, a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

Cláusula 12ª – A LOCATÁRIA, desde já facultam à LOCADORA, ou seu representante a examinar ou vistoriar o imóvel quando esta entender conveniente.

Cláusula 13ª – Caso o imóvel objeto da locação seja posto à venda, a LOCATÁRIA será notificada, para que exerça a prioridade de compra, estabelecida em lei, caso não opte por adquirir o imóvel, deverá autorizar eventuais visitas ao imóvel sempre respeitando os horários entre 09:00h até 19:00h e com prévio aviso.

Cláusula 14ª – Para devolução do imóvel e entrega das chaves, mesmo que no vencimento do prazo contratual, deverá haver notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da desocupação, marcando dia e hora para a realização da vistoria e comprovação de pagamento de aluguéis e encargos, sob pena de recusa no recebimento das chaves.

Parágrafo primeiro – A ausência de notificação implicará no pagamento do valor correspondente a um mês de aluguel e encargos.

Parágrafo segundo – Todos os estragos, avarias ou danos porventura existentes no imóvel, constatados na vistoria por ocasião da desocupação, deverão ser reparados pela LOCATÁRIA, notadamente, quanto às cores originais, facultando-se a LOCADORA, o direito de recusar a devolução das chaves, ficando a LOCATÁRIA, neste caso, responsável pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos.

Cláusula 15ª - Fica estipulado uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais atualizados na época do efetivo pagamento, exigível na proporcionalidade em qualquer tempo da vigência deste instrumento contratual, na qual incorrerá a parte que deixar de cumprir qualquer cláusula deste contrato, reservada a parte inocente a faculdade de considerar rescindido, independentemente de qualquer formalidade ou aviso.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo primeiro – De comum acordo entre as partes, decorrido o prazo de 12 (doze) meses, do início do Contrato de Locação residencial, a LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel ora locado a partir do 13º mês, sem o pagamento da multa contratual, desde que comunique formalmente à LOCADORA por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo segundo – De comum acordo entre as partes, decorrido o prazo de 12 (doze) meses, do início do Contrato de Locação residencial, a LOCADORA poderá solicitar a devolução do imóvel ora locado a partir do 13º mês, sem o pagamento da multa contratual, desde que comunique formalmente à LOCATÁRIA por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência

Parágrafo terceiro – O pagamento da multa não exime a LOCATÁRIA, no caso de rescisão do presente instrumento contratual, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos, bem como os demais encargos que porventura existirem.

Cláusula 16ª – Após 30 (trinta) dias da constituição em mora do aluguel, a LOCADORA, poderá enviar o débito, acrescido dos encargos para os procedimentos judiciais que se fizerem necessários, no Foro da Comarca do imóvel objeto desta locação, qual seja o da cidade de Comarca de São José dos Campos – SP, ora eleito pelas partes, correndo por conta da LOCATÁRIA e FIADORA, na condição de devedoras solidárias, todas as despesas judiciais, inclusive honorários advocatícios à razão de 20,00% (vinte por cento), sobre o valor montante do débito, os quais serão reduzidos para 10% (dez por cento), caso o débito seja quitado no escritório do advogado da LOCADORA, anteriormente a propositura de qualquer ação judicial.

Cláusula 17ª – Durante o prazo estipulado da locação, a LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel, pagando multa ora pactuada.

Parágrafo primeiro – O abandono do imóvel caracteriza infração contratual, incidindo a LOCATÁRIA em multa prevista neste instrumento, além do pagamento de aluguéis, até a data da efetiva entrega das chaves ou emissão de posse.

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Parágrafo segundo - Em caso de eventual abandono do imóvel pela LOCATÁRIA, a LOCADORA fica desde já, autorizado a ocupá-lo, independentemente de processo de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízos das demais cláusulas e disposições legais.

Cláusula 18ª – A LOCATÁRIA, nomeiam seu bastante procurador, seu cônjuge, se casada, ou qualquer pessoa que esteja ocupando o imóvel, para o fim de, em nome do mesmo, receber toda e qualquer CITAÇÃO, INTIMAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO judicial ou não, decorrente de qualquer ação proposta para cumprimento do presente contrato, mesmo que este passe a viger por tempo indeterminado.

Parágrafo único – Fica acordado que eventual CITAÇÃO, INTIMAÇÃO ou NOTIFICAÇÃO, far-se-á mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante e-mail, ou ainda, sendo necessário pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

Cláusula 19ª – Em caso de ação revisional, o não pagamento do aluguel provisório ou das diferenças, implicará em despejo, por falta de pagamento, sem prejuízo da cobrança posterior.

Cláusula 20ª – Fica acordado entre as partes que no prazo de entrega das chaves, o imóvel deverá ser entregue conforme o LAUDO DE VISTORIA INICIAL, e por ocasião de vistoria do imóvel para rescisão contratual, se for constatado qualquer anormalidade, a LOCADORA, notificará a LOCATÁRIA, para dentro de 02 (dois) dias, reparar o defeito ou substituir a peça ou aparelho defeituoso, ou quebrado, por sua conta e risco, se A LOCATÁRIA, não atender à notificação, que poderá ser extrajudicial, ficará facultada à LOCADORA, mandar fazer o serviço, substituindo o que for necessário e cobrando da LOCATÁRIA, o valor gasto com material e mão de obra.

Parágrafo Único: Em caso de necessidade da LOCATÁRIA de alteração ou complementação às informações constantes no contrato de locação, ou seja, aditivo ou adendo contratual, deverão arcar com os honorários administrativos, equivalentes a

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

20% (vinte por cento) do valor do aluguel vigente à época da alteração, cobrados pela LOCADORA.

Cláusula 21ª – Para fins de comunicação entre as partes durante a vigência do presente contrato, ficando as partes responsáveis sempre em mantê-los atualizados, as partes elegem os seguintes meios de contato:

LOCADORA: Telefone: (12) 99620-3714
E-mail: paola.rafaelle@gmail.com

LOCATÁRIA: Telefone: (47) 9984-8374
E-mail: schaussroseli@gmail.com

FIADORA: Telefone: (47) 8809-6866

Cláusula 22ª – As partes ratificam o presente contrato de locação em todos os seus termos, cláusulas e condições, prometendo cumpri-lo fielmente por si e por seus herdeiros e sucessores, que foi elaborado e será assinado de forma virtual pelas partes.

PAOLA RAFAELLE PORFÍRIO RITA (LOCADORA)

:

MARINES SCHAUSS SERENINI (LOCATÁRIA)

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

ROSELI SCHAUSS (FIADORA)

TESTEMUNHAS:

1. Nome:
   CPF:
   Assinatura:

2. Nome:
   CPF:
   Assinatura:

D4Sign 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Signatário **Roseli Schauss** (554799848374) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Roseli Schauss** (554799848374) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Roseli Schauss** (554799848374) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Marines Schauss Serenini** (554788096866) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Marines Schauss Serenini** (554788096866) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Signatário **Marines Schauss Serenini** (554788096866) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

Contrato de Locação docx

Código do documento 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419

Assinaturas

PAOLA Rafaelle Porfírio Rita
paola.rafaelle@gmail.com
Assinou

Roseli Schauss
WhatsApp: +554799***8374
Assinou e apresentou documento com foto

Marines Schauss Serenini
WhatsApp: +554788***6866
Assinou e apresentou documento com foto

Eventos do documento

01 Jun 2025, 09:07:28
Documento 7ceacbf2-48e2-4d53-a2c7-4ca306140419 **criado** por RAFAEL KLABACHER (43fa8f43-0c54-426a-a732-691df87bda7a). Email:klabacher@adv.oabsp.org.br. - DATE_ATOM: 2025-06-01T09:07:28-03:00

01 Jun 2025, 09:09:39
Assinaturas **iniciadas** por RAFAEL KLABACHER (43fa8f43-0c54-426a-a732-691df87bda7a). Email: klabacher@adv.oabsp.org.br. - DATE_ATOM: 2025-06-01T09:09:39-03:00

01 Jun 2025, 18:37:27
ROSELI SCHAUSS **Assinou** WhatsApp: +554799***8374 - IP: 45.191.210.68 (45.191.210.68 porta: 45060) - Documento de identificação informado: 022.969.199-44 - DATE_ATOM: 2025-06-01T18:37:27-03:00

01 Jun 2025, 21:53:09
MARINES SCHAUSS SERENINI **Assinou** WhatsApp: +554788***6866 - IP: 45.163.75.73 (45.163.75.73 porta: 49774) - Documento de identificação informado: 028.657.029-79 - DATE_ATOM: 2025-06-01T21:53:09-03:00

01 Jun 2025, 22:53:24
PAOLA RAFAELLE PORFÍRIO RITA **Assinou** - Email: paola.rafaelle@gmail.com - IP: 177.26.249.184 (ip-177-26-249-184.user.vivozap.com.br porta: 55456) - Geolocalização: -23.2217218 -45.8875706 - Documento de identificação informado: 420.818.688-73 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2025-06-01T22:53:24-03:00

18 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 02 de June de 2025, 06:35:51

Hash do documento original
(SHA256):d59c85854dbe752341b2d3635cc3d323e4c88339c488cb58198d69de6eed275a
(SHA512):a58a93c7f5d2b5a9cbf72af1101fe84cbc91297d2f5c51b89934d76cec13afaf5963f0374801ac574be0571d3dc78a8a5cb14e85f3fb298f02ffd86b1c1de8f0

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.