



Sinhorelli Imóveis Ltda

Av. Assis Brasil, 3887- Jardim Ipiranga - Porto Alegre/RS

Fone: (51) 3348-1033 / (51) 9 9918-1033

Site: www.sinharelli.com.br E-mail: [sinharelliimoveis@gmail.com](mailto:sinhorelliimoveis@gmail.com)

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LOCADOR(A): LEDOVINO CASELANI, brasileiro, casado, aposentado, inscrito(a) no CPF sob nº 175.475.800-25, representado neste ato por seu bastante **PROCURADOR: REGINALDO BORGES DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, corretor de imóveis inscrito sob o CRECI/RS nº 32181 e CPF nº 896.090.850-91,** endereço profissional **Sinhorelli Imóveis Ltda., CNPJ nº 88.020.292/0001-75,** sito à Av. Assis Brasil, 3887 – Vila Ipiranga - Porto Alegre/RS.

LOCATÁRIO(A): LUCIANA PEREIRA DA NATIVIDADE, brasileira, casada, professora, inscrito(a) no CPF sob n.º **739.612.050-00,** endereço eletrônico luciana_natividade@hotmail.com

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO:

O objeto da locação é o imóvel sito a **Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, Nº 3555, Loja - Bairro Jardim Leopoldina – Porto Alegre / RS., CEP 91180-001.**

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO:

O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, a contar do dia **25/03/2025** e **terminar em 24/09/2027,** quando o LOCATÁRIO(A), independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, ficará obrigada a restituir o imóvel completamente desocupado.

Parágrafo Primeiro: Esgotado o prazo ajustado, se o locatário(a) permanecer no imóvel locado por mais 30(trinta) dias, sem oposição do(a) LOCADOR(A), ficará prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições contratuais. No final deste contrato, na hipótese da continuação da locação, as partes ajustarão novo valor.

Parágrafo Segundo: O período mínimo de permanência no imóvel por parte do(S) LOCATÁRIO(S) é de 12 (doze) meses, caso o(s) mesmo(s) desocupar(em) antes desse prazo, pagará(ao) multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na data da entrega das chaves.

CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO ALUGUEL:

O aluguel mensal estipulado é de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais),** pago(s) pelo(a) LOCATÁRIO(A) diretamente no banco indicado pela administradora, através de boleto bancário, no **dia 07 (sete)** do mês seguinte ao vencido. Após o vencimento o pagamento deverá ser efetuado na sede da procuradora do(a) LOCADOR(A), Sinharelli Imóveis Ltda., sito a Av.: Assis Brasil, n.º 3887 - Vila Ipiranga – Porto Alegre/RS.

Parágrafo primeiro: Além do aluguel mensal e juntamente com ele o(a) LOCATÁRIO(A), pagará também os seguintes encargos, devidamente discriminados no recibo:

- As taxas de consumo de água que se verifiquem no curso da locação ou prorrogação se houver;
- As despesas de seguro contra incêndio;
- As despesas de emissão e postagem do doc de pagamento de aluguel;
- Pagamento na sede da Sinharelli Imóveis, que neste caso isenta o pagamento de taxa bancária do doc;
- As despesas com IPTU (imposto predial territorial urbano), se houver;
- As despesas com consumo de luz;
- As despesas de condomínio se houver.

Parágrafo segundo: Parágrafo segundo: O aluguel será reajustado anualmente segundo as variações do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice oficial que vier substituí-lo durante toda a vigência do contrato, podendo ser aplicado um reajuste maior conforme acordo entre as partes após a dita vigência, ou seja, assim que o mesmo passar a prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO:

Após a data de vencimento aqui descrita, fica o locatário sujeito a:

- a) protesto em cartório;
- b) pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do débito;
- c) juros de 1% a.m. (um por cento ao mês);
- d) honorários advocatícios contratuais de 10% (dez por cento) do valor do débito; a partir do 15º (décimo quinto) dia de atraso, devidos a título de cobrança interna;
- e) honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor do débito, decorridos mais de 30 (trinta) dias de atraso, devidos a título de cobrança por advogado.

Parágrafo primeiro: O não pagamento dos aluguéis no prazo superior aos 30 (trinta) dias do vencimento dará ensejo ao despejo, multa por rescisão e demais sanções previstas nesta cláusula.

Parágrafo segundo: O locatário autoriza, de plano, a inclusão de seus dados nos sistemas de proteção de crédito (SPC, SERASA, SEPROGUEL, etc.), sem aviso prévio, uma vez existindo débitos decorrentes da presente locação.

CLÁUSULA QUINTA - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO:

O imóvel objeto desta locação se destina exclusivamente para fins COMERCIAL do(a) LOCATÁRIO(A). A destinação não poderá ser alterada sem prévia autorização por escrito do (a) LOCADOR(A), e, em nenhuma hipótese, comprometer a moralidade, os bons costumes ou infringir o direito de vizinhança.

Parágrafo único: Fica expressamente vedada a cessão, a transferência o empréstimo e/ou sublocação total ou parcial do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA-DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, com as instalações de água, luz e esgoto, em normal estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a mantê-lo sempre limpo, fazendo a sua custa, e sem direito a qualquer indenização, todos os consertos e reparos que venha a necessitar, de modo a restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, pintado com tintas de iguais cores e qualidade, e nas mesmas perfeitas condições em que agora o recebe.

Parágrafo único: Fica fazendo parte integrante do presente contrato, a relação do estado do imóvel por ocasião da locação, ou seja, **vistoria do imóvel**, a qual será entregue junto com as chaves do imóvel, deverá ser conferida e assinada pelo(a) LOCATÁRIO(A) na última folha, e rubricada nas demais, devendo todas as observações deverão ser feitas a caneta, ao lado do item mencionado, devendo também ser rubricado pelo(a) LOCATÁRIO(A). O documento deverá ser entregue na sede da administradora em um prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o se recebimento, sob pena de que o não cumprimento, obrigará o(a) locatário(a) a entregar o imóvel nas condições de que constar na vistoria fornecida pela administradora.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO:

No caso de interesse na desocupação do imóvel por parte do(a) LOCATÁRIO(A), a administradora do imóvel, deverá ser comunicada por escrito, com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da desocupação. Em caso de não haver a comunicação, o locatário pagará ao locador o valor equivalente a um mês de aluguel.

Parágrafo primeiro: As chaves do imóvel locado, após desocupado, deverão ser entregues na administradora do imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A) ou FIADOR(ES). Após entregue as chaves, será

realizada vistoria final no imóvel, pela administradora. Deverão ser entregues juntamente com as chaves, certidões negativas de débito de IPTU, ÁGUA, LUZ e CONDOMÍNIO, caso não sejam pagos com o aluguel mensal.

Parágrafo segundo: O simples fato do(a) LOCATÁRIO(A) entregar as chaves do imóvel, não significa a rescisão contratual. O aluguel e encargos serão devidos pelo(a) LOCATÁRIO(A), até o cumprimento fiel das obrigações assumidas neste instrumento e principalmente as condições do imóvel que deverá estar de acordo com a vistoria inicial, analisado tudo isso, será então concedido a(o) LOCATÁRIO(A) quitação total e a rescisão contratual.

Parágrafo terceiro: Se nos 15 (quinze) dias seguintes a desocupação do imóvel e entrega das chaves o(a) locatário(a) não houver executado as pinturas, consertos e reparos necessários à reposição do imóvel no estado em que se encontrava no início da locação, o(a) locador(a) poderá de logo efetuar independentemente de autorização do(a) locatário(a) e/ou seus fiadores, os quais ficarão automaticamente reconhecidos como necessárias as despesas feitas com aquela finalidade, de cujo custo total expressamente se confessam devedores, pelo que autorizam sua cobrança mediante o procedimento judicial.

Parágrafo quarto: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá fazer do imóvel ora locado ou nas suas dependências, quaisquer modificações, e/ou benfeitorias, sejam de que natureza forem, sem o consentimento prévio e escrito do (a) locador(a), mas, mesmo quando autorizadas, passarão a plena propriedade do(a) locador(a), pelo que não poderá o(a) locatário(a) exercer por elas, direito de retenção ou pretender indenização de qualquer espécie; todavia, se a permanência de tais modificações e/ou benfeitorias não convier ao(a) locador(a), o (a) locatário(a) terá de removê-las, às suas expensas.

Parágrafo quinto: Em caso de rescisão antecipada do contrato de locação por parte do LOCATÁRIO(A), deverá o mesmo pagar ao(a) LOCADOR(A) a título de cláusula penal o valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, independente da obrigação principal.

Parágrafo quinto: Qualquer tolerância ou concessão do(a) locador(a) para com o(a) locatário(a), quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este, nem implicarão em novação das obrigações estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Se o imóvel vier a ser posto à venda, e o (a) locatário(a) não houver exercido no prazo e condições de Lei seu direito de preferência, ficará o mesmo(a) obrigado(a) a permitir que o imóvel seja visitado pelos pretensos pretendentes.

CLÁUSULA NONA - DA GARANTIA LOCATÍCIA VIA CREDPAGO CONTRATO N.º 2410659:

Para garantia da presente locação, declara o locatário que contratou a empresa CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90, a qual se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo Locatário, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

Parágrafo primeiro: As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente no tocante (I) ao valor máximo de sua responsabilidade, (II) às limitações de sua responsabilidade, (III) ao prazo de sua vigência, (IV) às condições para sua renovação, e (V) à possibilidade da CREDPAGO substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (VI) às hipóteses de sua exoneração.

Parágrafo segundo: O Locatário declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

Parágrafo terceiro: A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Locador, declara expressamente que confere à CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) Locatário(s) e desocupação do imóvel.”

Parágrafo quarto: O locatário assume o compromisso em, nos primeiros 12 (doze) meses da locação, manter a contratação da empresa CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. Ao fim do prazo, estará livre para escolher outra forma de garantia locatícia ou permanecer resguardado pela CREDPAGO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ASSINATURA DIGITAL:

As partes reconhecem a assinatura eletrônica como válida, possuindo valor legal, para todos os fins, obrigando-se as partes e seus sucessores às condições aqui ajustadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DO FORO:

Os contratantes expressamente elegem o foro desta cidade, qualquer que venha a ser, de futuro, seu domicílio, para o cumprimento e exigências das recíprocas obrigações decorrentes das disposições deste contrato e/ou da lei.

Porto Alegre, 21 de março de 2025

 CredSign 2.0

Reginaldo B. De Oliveira

REGINALDO BORGES DE OLIVEIRA
CPF: 896.090.850-91
P.P. LOCADOR(A)

 CredSign 2.0

Luciana P. Da Natividade

LUCIANA PEREIRA DA NATIVIDADE
CPF: 739.612.050-00
(LOCATÁRIA)

 CredSign 2.0

Denise Strhschein

DENISE STRHSCHHEIN
CPF: 939.644.550-91
TESTEMUNHA (A)

 CredSign 2.0

Ariani S. Burgard

ARIANI STRHSCHHEIN BURGARD
CPF: 858.551.970-34
TESTEMUNHA (B)

Contrato CONTRATO DE LOCAÇÃO - LUCIANA.pdf

Código do documento #8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d



Assinaturas



Luciana Pereira Da Natividade

luciana_natividade@hotmail.com

Assinou



Luciana P. Da Natividade



Reginaldo Borges De Oliveira

reginaldoocorretor@gmail.com

Assinou



Reginaldo B. De Oliveira



Denise Strhschein

denisestrhschein@gmail.com

Assinou



Denise Strhschein



Ariani Strhschein Burgard

arianistrhschein@gmail.com

Assinou



Ariani S. Burgard

Eventos do documento

21/03/2025 17:05:38

Assinante Ariani Strhschein Burgard (Email: arianistrhschein@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d com o IP: 186.210.95.24

21/03/2025 17:18:28

Assinante Luciana Pereira Da Natividade (Email: luciana_natividade@hotmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d com o IP: 189.6.250.153 / Geolocalização: (Lat: -30.0643173 Long:-51.2158282)

24/03/2025 07:51:05

Assinante Denise Strhschein (Email: denisestrhschein@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d com o IP: 187.44.90.65

24/03/2025 09:22:00

Assinante Reginaldo Borges De Oliveira (Email: reginaldoocorretor@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d com o IP: 186.210.89.212 / Geolocalização: (Lat: -30.0106571 Long:-51.14787)

Hash do documento original

(SHA256): 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

24/03/2025 09:22:05

O documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d recebeu o status de **finalizado**

21/03/2025 17:00:44

Documento número 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d **criado** por Diego Strhschein de Oliveira. Email: diegostrhschein@gmail.com

21/03/2025 17:01:31

Assinante Luciana Pereira Da Natividade (Email: luciana_natividade@hotmail.com) **foi adicionado** ao documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:01:37

Assinante Reginaldo Borges De Oliveira (Email: reginaldoocorretor@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:01:46

Assinante Denise Strhschein (Email: denisestrhschein@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:01:52

Assinante Ariani Strhschein Burgard (Email: arianistrhschein@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:18:27

Assinante Luciana Pereira Da Natividade (Email: luciana_natividade@hotmail.com) **recebeu** documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

24/03/2025 09:22:00

Assinante Reginaldo Borges De Oliveira (Email: reginaldoocorretor@gmail.com) **recebeu** documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

24/03/2025 07:51:04

Assinante Denise Strhschein (Email: denisestrhschein@gmail.com) **recebeu** documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:05:37

Assinante Ariani Strhschein Burgard (Email: arianistrhschein@gmail.com) **recebeu** documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

21/03/2025 17:03:22

O documento 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): 8366c7a39f9b87436b7d55074556c15ba877f586e27356644b6ac9a9a4220b5d

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima