

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação, as partes abaixo qualificadas - LOCADOR e LOCATÁRIO na forma da Lei 8245/91, 9.069/95 e as disposições do Código Civil Brasileiro aplicáveis a essa espécie de contrato, têm justo e contratado livremente entre as partes que aceita em *in totum* as cláusulas e condições que se seguem:

IMÓVEL: Rua Almirante Saddock de Sá, 216 – apto. nº 504 cobertura– Ipanema – Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.411-040

LOCADOR (A): **Laura Fabris**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 1314763-8 do SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 383.022.337-49 residente e domiciliada na Avenida Epitácio Pessoa 2244 apto. 603 – Ipanema – Rio de Janeiro / RJ – 22411-072

LOCATÁRIO (A): **Lucas Rodrigues de Castro**, brasileiro, solteiro, engenheiro mecânico, portador da carteira de identidade 43.708.567-3 do SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 339.538.038-67, residente e domiciliado na Rua Jacintho Favoreto 386 apto. 502 – Jardim Lutfalla – São Carlos / SP – CEP 13.560-515

DO PRAZO

CLÁUSULA 1^a – O prazo de locação é de 30 (trinta) meses, a contar do dia 15 de dezembro de 2021 com término em 14 de junho de 2024, regulando-se pelo artigo 46 da Lei 8.245/91, data em que o LOCATÁRIO restituirá ao LOCADOR o imóvel inteiramente quitado e desocupado, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ 1º - Findando-se o prazo acima ajustado, se LOCADOR e LOCATÁRIO assim o desejarem, o presente contrato poderá ser prorrogado por período a ser negociado. Essa solicitação deve ser feita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, podendo ser verbal ou escrita.

§ 2º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

§ 3º - Fica facultado ao LOCATÁRIO devolver o imóvel após 12 (doze) meses da vigência da locação, livre do pagamento de qualquer multa, desde que comunique ao LOCADOR ou seu procurador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA 2^a – O aluguel mensal livremente convencionado é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pagos sempre do primeiro até o quinto dia corrido de cada mês, estando incluso as taxas de Condomínio e IPTU do período. Deverão ser depositados em conta delimitada pelo locador no Banco Itaú na conta corrente nº 00335-9 agência nº 9382.

§ 1º - O valor do aluguel é em REAIS, e durante a vigência do presente contrato, será reajustado anualmente ou em menor prazo, se assim vier a ser permitido por lei ou ajustado pelas partes, obedecendo ao disposto no art. 28 lei 9.069/95 ou de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º - O reajuste será feito de acordo com a evolução no período do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) outro índice, que para tal efeito vier a ser estabelecido pela Lei, comprometendo-se as partes, em qualquer hipótese, a manter o justo equilíbrio econômico-financeiro desse contrato.

§ 3º - Na hipótese da extinção do IPCA e não havendo sucedâneo legal, os aluguéis serão corrigidos pela variação do IGP/FGV

§ 4º - O reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA 3ª – O prazo para pagamento do aluguel e demais encargos é improrrogável, e, qualquer atraso permitido pelo LOCADOR não poderá ser invocado em tempo algum pelo LOCATÁRIO como modificação de qualquer das obrigações assumidas neste contrato, importando como mera tolerância e servindo apenas para o caso ocorrido, especificamente.

§ 1º – A mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel, encargos e tributos importará na cobrança de multa equivalente a 10% (dez por cento) do total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor corrigido do débito, conforme § 2º da cláusula 2ª.

§ 2º – O recebimento do aluguel fora do prazo estabelecido não se constituirá em alteração ou novação contratual, mas em mero ato de tolerância do LOCADOR.

DO SEGURO INCÊNDIO

CLÁUSULA 4ª – Além dos valores referentes aos aluguéis ao LOCATÁRIO também será igualmente responsável, enquanto durar a locação, por:

§ 1º - no prazo máximo de 10 (dez) dias da entrada em vigor deste contrato, apresentar apólice de seguro acidente ou dano ao imóvel, com cobertura pelo tempo que perdurar a locação. Em não o fazendo ficará constituído em mora na obrigação principal.

§ 2º - O LOCATÁRIO, no curso da locação, fica obrigado a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, não constituindo, porém, motivo para rescisão deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

§ 3º - O valor do seguro será baseado no valor do aluguel multiplicado pelos meses que perdurar o presente contrato.

DA CONDIÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 5ª – O imóvel locado é entregue ao LOCATÁRIO em bom estado de conservação e asseio, pintado, com parte elétrica, hidráulica, todas as instalações, aparelhos, utensílios e acessórios em perfeito funcionamento

§ 1º Descrição do imóvel: Na entrada tem-se 1 escada, 1 Bancada bege com 2 bancos altos; Na cozinha, 1 mesa de madeira em ótimo estado com 4 cadeiras e 2 luminárias fixadas ao teto, 1 bancada de granito preto em ótimo estado; 1 pia de inox; 1 torneira cromada; 1 Cook Top de 2 bocas em perfeito estado; Talheres, pratos, garrafa térmica, panelas, todos os utensílios de cozinha; 1 exaustor; 1 liquidificador, 1 microondas; 1 geladeira; 1 cafeteira; armários fixados abaixo e cima da pia; Na sala, 1 porta de vidro em perfeito estado que dá para a varanda, um sofá branco com um puf, 1 mesinha de canto com um jarro de flor, um sofá cama de casal novo em couro preto; 1 ar condicionado NOVO split grande; 1 cortina branca; 1 tapete; 1 armário de madeira de 2 portas acoplado a 1 escrivaninha de madeira com uma cadeira em ótimo estado; 1 porta/parede móvel com uma TV 32" que faz a divisão com o quarto e aparelhos de Net e internet; No quarto 2 mesas de cabeceira, 2 luminárias, 1 telefone novo, Guarda roupas branco em perfeito estado, 1 cama casal com travesseiros e toda roupa de cama clean; No banheiro o Box é em blindex, bancada de granito preto com uma pia branca e 1 torneira cromada, 1 vaso branco, 1 ducha higiênica; Na varanda 1 mesa c 2 cadeiras e 1 guarda sol. São ainda fornecidos ao inquilino 02(dois) jogos de lençóis 100% algodão branco, 05(cinco) toalhas de banho e 05 (cinco) toalhas de rosto 100% algodão branco;

§ 2º Não poderá ser feito furo nenhum nas paredes, principalmente nas paredes do banheiro; também não será permitido qualquer retirada dos utensílios e móveis sem comunicação prévia e autorização do proprietário; não será permitida troca de equipamentos/utensílios e pintura das paredes e os painéis não poderão ser removidos.

§ 3º - O LOCADOR garante a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando, contudo, pelo mau uso ou o excesso de uso dos mesmos.

§ 4º - O LOCATÁRIO tem prazo de 30 dias (trinta dias) contados da imissão do mesmo na posse do imóvel, para levar ao conhecimento do LOCADOR eventuais vícios ou defeitos de fácil constatação, os quais não tenham sido percebidos por ocasião da emissão deste contrato. Nessa hipótese fica o LOCADOR obrigado, às suas expensas, a providenciar o reparo do vício ou defeito encontrado, podendo o LOCATÁRIO, se autorizado pelo LOCADOR, providenciar o reparo e deduzir o respectivo montante integralmente do próximo aluguel vencido.

§ 5º - Vícios ocultos ou de difícil constatação poderão ser comunicados ao LOCADOR durante a locação ao tempo em que forem efetivamente verificados pelo LOCATÁRIO, procedendo-se, quanto aos reparos e desembolsos, da mesma forma estipulada na cláusula anterior.

DA CONSERVAÇÃO

CLÁUSULA 6ª – O locatário utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, assim como, das disposições da convenção do condomínio e do regulamento interno do prédio, sujeitando-se as penalidades naqueles instrumentos, não só os ocupantes locatários como também os seus visitantes, ficando responsável por qualquer multa que der causa por desrespeito às Leis Federais, Estaduais, Municipais, normas das Autarquias ou regulamento interno do prédio, se houver;

§ 1º - Finda ou rescindida a presente locação, o LOCATÁRIO fica obrigado a restituir o imóvel ao LOCADOR, em perfeito estado de conservação e habitabilidade, boas condições de higiene e pintado, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, hidráulicas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

§ 2º – O LOCATÁRIO, por ocasião da desocupação do imóvel locado, promoverá a reparação de estragos que comprovadamente tenham sido por ele causados ao imóvel, em suas instalações ou aparelhos, de modo

a entregá-lo em perfeito estado e pintado, e que o LOCADOR não precise efetuar despesa alguma para repô-lo em bom estado de uso, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com o artigo 23 parágrafo III da Lei 8.245/91.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 7^a – O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel locado qualquer obra ou modificação, sem prévio consentimento, por escrito do LOCADOR, salvo se as benfeitorias urgentes forem de natureza necessária.

§ 1º - As benfeitorias realizadas após a referida autorização aderirão ao imóvel sem qualquer direito ao LOCATÁRIO à indenização, assim como também as que vierem a ser realizadas sem suporte da autorização mencionada.

§ 2º - No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao LOCADOR decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.

§ 4º - O LOCADOR por si ou seu procurador poderão vistoriar o imóvel locado, quando entenderem conveniente, obrigando-se, porém, a comunicar o LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias, o dia útil e a hora em que pretende fazer a vistoria.

§ 5º Poderá o LOCADOR exigir a reposição do imóvel ao seu estado anterior às obras ou modificações efetuadas, caso essas não tenham sido autorizadas.

DAS INTIMAÇÕES

CLÁUSULA 8^a – O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR ou seu bastante procurador, imediatamente após o recebimento, qualquer intimação das autoridades públicas relativas ao imóvel assim como a ocorrência de turbações de terceiros.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA 9^a – O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, caso ocorra o descumprimento de qualquer de suas cláusulas, ou seja feito mau uso do imóvel locado, sujeitando-se a parte infratora à multa contratual equivalente a 03 (três) meses de aluguel.

§ 1º - Sob pena de rescisão imediata do contrato, nos termos e condições previstas no CAPUT desta cláusula, é vedado ao LOCATÁRIO:

- I - Ceder, transferir, emprestar ou sublocar em todo ou em parte, temporária ou definitivamente, o imóvel locado sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR;
- II - Executar obras não autorizadas por escrito pelo LOCADOR ou seu representante legal, sendo vedado o direito a retenção das benfeitorias feitas;
- III – Utilizar o imóvel locado para fins ilegais, amorais, imorais, políticos, prejudicar o sossego, o bom nome, a higiene, a estética e a segurança dos vizinhos e de terceiros ou ainda para outra finalidade que não para a residência do LOCADOR e seus familiares.

§ 2º - O presente contrato ficará ainda rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização, nos seguintes casos: desapropriação total ou parcial do imóvel, incêndio ou sinistro, mesmo que sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos, ou de qualquer outro fato que de força maior que impeça o uso do imóvel locado.

§ 3º - Em caso de desapropriação do imóvel locado, por necessidade ou utilidade pública, fica o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvado o LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização que porventura julgar de direito.

§ 4º - Finda ou rescindida a locação, LOCADOR (ou seu representante) e LOCATÁRIO se obrigam a vistoriar o imóvel e a assinarem o Laudo de Vistoria Final, em único ato. Sendo ajustado entre as partes o dia e hora para realização desse procedimento obrigatório.

§ 5º - A realização da vistoria e a assinatura do Laudo de Vistoria Final não desobrigam o LOCATÁRIO dos reparos e ajustes a serem feitos no imóvel, ficando esses registrados no próprio Laudo de Vistoria Final.

DAS CHAVES

CLÁUSULA 10ª – Não será aceita a devolução das chaves por meio de intermediários não autorizados.

§ único - A devolução física das chaves não significa a quitação de débitos existentes; os resgates destes só se farão mediante recibos específicos de quitação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

CLÁUSULA 11ª – No caso de alienação do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO pode exercer o seu “direito de preferência” pelo prazo de 30 (trinta) dias, não havendo interesse na sua aquisição, concorda desde já o LOCATÁRIO em desocupar o imóvel locado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da comunicação da venda pelo LOCADOR.

DA MULTA RESCISÓRIA

CLÁUSULA 12ª – Caso o LOCATÁRIO venha a solicitar a rescisão unilateral do presente contrato antes do seu término, deverá fazê-lo por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, até a efetiva entrega das chaves. Nessa hipótese, o LOCATÁRIO pagará adicional ao LOCADOR equivalente a multa proporcional a 03 (três) meses de aluguel, por rescisão contratual.

§ único – Em qualquer hipótese, a multa por rescisão unilateral e a penalidade por falta da observância do aviso prévio de 30 (trinta) dias, deverão ser pagas por ocasião da desocupação, calculadas com base no aluguel vigente na ocasião.

DA GARANTIA

CLÁUSULA 13ª - Como garantia do exato e fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, esta oferece caução no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). A referida importância será depositada em nome do LOCADOR **Laura Fabris, CPF/MF sob o nº 383.022.337-49**, no Banco Itaú Personalité na conta corrente 003355-9, agência 9382, cabendo o LOCATÁRIO juros decorrentes da Caderneta de Poupança por ocasião do levantamento da soma respectiva. A referida caução só será devolvida o LOCATÁRIO se, rescindida ou finda a locação, estiver o LOCATÁRIO, quites com todas as obrigações legais e contratuais, especialmente quanto à conservação do imóvel locado.

DA PENALIDADE

CLÁUSULA 14^a A infração a qualquer das cláusulas deste instrumento, assegurará a parte inocente o direito de considerar rescindido este contrato, após notificação por escrito à parte contrária. A partir da notificação, a parte infratora estará sujeita ao pagamento de penalidade equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel que estiver em vigor, cobrável através de processo de execução, se necessário for, sem prejuízo das demais ações que couberem por força deste contrato, respondendo sempre a parte infratora pelas despesas e custas com o respectivo procedimento judicial, extrajudicial e honorários advocatícios decorrentes, desde já fixados em 20% (vinte por cento).

§ 1º Caso o Locatário não desocupe o imóvel no dia estipulado no Contrato, estará obrigado a pagar as diárias de aluguel no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) mais taxas do referido imóvel locado que excederem ao dia fixado a sua saída; todos os outros gastos que se fizerem necessários com relação à acomodação das pessoas que ocupariam o imóvel, mas foram impedidas de fazê-lo devido a sua permanência abusiva no mesmo, e se necessário ainda recorrer ao Poder Judiciário para que assim deixe o imóvel, arcará com o pagamento das despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito;

DE OUTRAS DISPOSIÇÕES

CLÁUSULA 15^a – O exercício de forma diversa ou o não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos neste contrato ou assegurados por lei, não serão considerados novação de seus termos, nem precedente para desobrigar as partes dos deveres aqui assumidos.

DO FORO

CLÁUSULA 16^a – Para todas as ações que possam advir do presente contrato, fica eleito o foro da situação do imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se constituir.

E, por assim estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de um só teor e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

Rio de Janeiro, de _____ de 2021.

LOCADOR: _____

Laura Fabris

LOCATÁRIO: _____

Lucas Rodrigues de Castro

TESTEMUNHAS: (1) _____

CPF/MF

(2) _____

CPF/MF