

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS.**

Pelo presente instrumento particular de contrato de Locação, as partes abaixo qualificadas – **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** na forma da Lei 8245/91 e disposições do Código Civil Brasileiro aplicáveis a esta espécie de contrato, têm justo e contratado livremente acordado as cláusulas e condições que se seguem:

**I – DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADORA:** LAURA FABRIS, brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade n.º 1.314.763-8, expedida pela SSP/SP, e inscrita no CPF sob o n.º 393.022.337-49, residente e domiciliada à Avenida Eptácio Pessoa n.º 2244, apto 603, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22411-072, doravante denominada simplesmente “LOCADORA”.

**LOCATÁRIO:** ROGÉRIO CONRADO DE SOUZA, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 1078130, expedida pelo SSP/ES, inscrito no CPF sob o n.º 022.834.407-77, residente e domiciliado Estrada Guacui x São Tiago, Faz do Bonito 1, área rural/ Guacui- Espírito Santo - CEP, 29560-000, doravante denominado simplesmente “LOCATÁRIO”

**GARANTIA DA LOCAÇÃO:**

O locatário concorda desde já, em depositar a título de garantia da locação, a caução no valor de **R\$16.500,00** (dezesesse mil e quinhentos reais), equivalente a 03 (três) meses de aluguel mais taxas. O depósito será realizado em conta corrente do locador, no **Banco: ITAÚ, Agência: 9382, Conta 00335-9**, em favor da Locadora, que fica desde já obrigado a transferir o valor total do depósito para uma conta poupança a ser aberta no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, subsequentes à assinatura do presente contrato.

O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do locatário e para recolocar, na ocasião da entrega das chaves, em estado original o imóvel, suas instalações, móveis e equipamento. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será repostado. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, os locatários realizarão o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

**II – DO IMÓVEL A SER LOCADO** – Rua Almirante Saddock de Sá, nº 216, Apto 504 A, CEP: 22.211-040 – Ipanema – RJ, com vaga de garagem.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO**

O prazo da locação é de 30 (trinta) meses, com início de vigência em 01/03/2021 e término em 31/08/2025, regulando-se pelos arts. 46 e 47 da Lei nº 8245/91, no caso da locação residencial.

§ 1º - Caso qualquer das partes venha a rescindir, unilateralmente, a locação, nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses da sua vigência, aplicar-se-á o disposto no art. 4º da Lei 8245/91, com aplicação da multa prevista no Caput da Cláusula Sétima deste Contrato, proporcionalmente ao período de cumprimento do Contrato, sem prejuízo de indenização suplementar, na hipótese de dano a ser reparado, não previsto neste contrato.

§ 2º - Ficam as partes deste contrato isentas de multa no caso de rescisão antecipada realizada após o período de 24 meses desde o início da locação, desde que seja avisado a outra parte por escrito com antecedência mínima de 30 dias, sendo devido o aluguel e encargos referentes até a entrega das chaves do imóvel a administradora.

§ 3º - Se esta decisão do Locatário ocorrer quando o contrato estiver prorrogado por tempo indeterminado, obriga-se o mesmo a manifestar sua intenção, por escrito, ao Locador, pelo menos 30 (trinta) dias antes da data de desocupação do imóvel, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de multa correspondente ao valor do mês de aluguel e encargos, nos termos do art. 6º da Lei 8.245/91.

§ 4º - Se a rescisão for motivada por transferência do Locatário, determinada pelo empregador, aplica-se o parágrafo único do art. 4º da Lei nº 8245/91.

Em qualquer hipótese o Locador deve ser avisado expressamente 30 (trinta) dias antes da rescisão.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – ALUGUEL, INDEXADOR E PERIODICIDADE**

O aluguel mensal ajustado para a locação é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), com vencimento no último dia do mês vencido e tolerância até o dia 5 (cinco) do mês subsequente. Na hipótese do término do prazo de tolerância, ocorrer em sábados, domingos ou feriados, o pagamento deverá ser efetuado até o próximo dia útil posterior ao dia 05 (cinco). O pagamento em atraso determinará multa de 10% sobre o valor do recibo e mais a correção monetária, nos termos da Lei em vigor, tudo acrescido de 10% de honorários advocatícios, estes, na hipótese de procedimento judicial.

§ 1º - O aluguel e encargos deverão ser pagos através de transferência bancária para a conta da LOCADORA, no Banco: ITAÚ, Agência: 9382, Conta 00335-9.

§ 2º - Os reajustes serão feitos pela variação do IGP-M da FGV e na sua falta pelo IPC da FIPE ou IPCA do IBGE, ou outro índice que venha a ser criado para as locações.

§ 3º - O aluguel será reajustado anualmente, caso se mantenha a decisão do Governo que determina a suspensão dos reajustes por um ano (Lei 9069/95). O índice será aplicado integralmente no mês do reajuste.

a) Se for revogada esta decisão e, por atos posteriores, o governo admitir reajustes em periodicidade menor ou admitir a livre negociação, o reajuste aplicar-se-á no mês imediatamente posterior à mencionada autorização, independente de aviso ou notificação, seja qual for o período já transcorrido deste contrato, na exata proporção do IGP-M da FGV, do IPC da FIPE, e do IPCA do IBGE.

b) Na hipótese de extinção do IGP-M da FGV e/ou dos demais índices indicados na alínea "a" do § 2º da Cláusula Segunda deste contrato, será adotado como indexador o IGP/FGV (Índice Geral de Preços fornecido pela Fundação Getúlio Vargas) ou outro substitutivo, que melhor representar a inflação medida no período do reajuste a ser adotado pelo Governo Federal.

c) Poderão as partes, por acordo escrito, eventualmente, repactuar os valores do aluguel, no interesse de ambas.

§ 4º - Ainda que o Locador por qualquer motivo e seu exclusivo critério, deixar de aplicar o reajuste a qualquer tempo, disso não se induzirá novação ou revogação de disposição contratual.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DOS ENCARGOS E ACESSÓRIOS E CONTAS DE FORNECIMENTO

Todos os encargos incidentes ao imóvel serão suportados pela **LOCADORA**, ficando o **LOCATÁRIO** responsável apenas pelo pagamento das contas de fornecimento de Luz e Gás e de serviços contratados à parte junto ao edifício ou seus funcionários.

### CLÁUSULA QUARTA – DO USO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto da presente locação, será destinado exclusivamente, ao uso do Locatário e de sua família, para fins residenciais. (art. 56 da Lei 8245/91).

I - A cessão, sublocação, comodato, transferência de qualquer tipo, no todo ou em parte, inclusive vaga de garagem, se houver, do imóvel locado é expressamente proibida, configurando grave infração contratual, se ocorrer, ensejando, a rescisão unilateral do presente Contrato com as cominações legais e contratuais admissíveis.

§ 1º - O Locatário declara haver vistoriado o imóvel e verificado estar o mesmo em perfeitas condições de uso, especialmente no que se refere a pintura, aparelhos e instalações gerais, conforme descrito no Relatório de Vistoria do Imóvel, ficando vedado ao Locatário fazer furos nos azulejos.



- a) - Fica fazendo parte integrante do presente contrato assinado por ambas as partes, o termo de vistoria do imóvel, obrigando-se o Locatário ao estipulado no instrumento, devolvendo o imóvel, quando finda a locação, em perfeito estado, exceto pelas ressalvas que constarem no relatório de vistoria.
- b) - O Locatário terá o prazo máximo de 10 (dez) dias após a entrega das chaves para apresentar ressalvas ao relatório de vistoria. Findo o prazo sem manifestação do Locatário, considerar-se-á como íntegras e válidas as condições do imóvel descritas no referido relatório.

§ 2º - O Locatário obriga-se a fazer a suas expensas, todos os reparos e consertos de que necessite o imóvel objeto deste Contrato, decorrentes do mau uso e os necessários à boa manutenção, mantendo o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu e como assinalado na vistoria prévia.

- a) - Quando os danos forem provocados por problemas de imóvel vizinho, obriga-se o Locatário a informar o Locador de imediato, tomando, também, as providências que lhe dizem respeito e/ou permitindo a realização dos reparos pelo responsável pelos danos.
- b) - Em caso de omissão ou negligência, o Locatário arcará com os prejuízos delas decorrentes.

§ 3º - O Locatário, findo o prazo contratual, compromete-se a devolver o imóvel em perfeitas condições, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, ou extrajudicial, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e encargos. Quando da entrega das chaves o imóvel deverá ser devolvido devidamente pintado na cor Clara (branca), limpo e em bom estado de conservação.

- a) - No caso do descumprimento desta obrigação, o Locatário se obriga a indenizar o Locador pelos danos havidos no imóvel, inclusive pelo período em que o imóvel permanecer desocupado para os reparos necessários.

§ 4º - É vedado ao Locatário realizar quaisquer obras, ou benfeitorias, bem como alterações na disposição do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador. Realizadas, estas, seus ônus incumbem exclusivamente ao Locatário, incorporando-se ao imóvel, sem direito à restituição, indenização ou retenção pelas mesmas.

- a) - Fica ressalvado ao Locador, sempre, o direito de exigir que, finda ou rescindida a locação, tudo seja repostado no estado primitivo, correndo todas as despesas por conta do Locatário, e o aluguel mensal será devido, juntamente com os encargos, até que essa reposição seja concluída.

§ 5º - O Locador poderá, por si ou seu representante, vistoriar o imóvel a qualquer tempo, sempre que julgar necessário, a fim de verificar o fiel cumprimento do contrato, mediante prévio contato com o Locatário.

§ 6º - Obriga-se, ainda, o Locatário, em sendo colocado à venda o imóvel locado, a permitir a visita de possíveis interessados, credenciados pelo Locador, em data e hora previamente acordadas dentro do horário comercial.

⊕

a) - Fica ressalvado ao Locatário o direito de preferência para a aquisição do imóvel locado, na forma dos arts. 27 a 29 da Lei 8.245/91.

§ 7º - Ao final da locação, verificados danos ou prejuízos no imóvel, além da falta de pintura, a indenização dos danos a que tem direito o Locador será cobrada via execução judicial, com o que concorda, desde já, o Locatário, cuja cobrança será acrescida de correção monetária e juros.

a) O Locatário fará a entrega das chaves para fins de vistoria tão logo o imóvel se encontre totalmente desocupado, devendo o mesmo informar, comprovadamente ao Locador, seu novo endereço. A entrega das chaves, não implicará em quitação ou suspensão das obrigações contratuais, especialmente no tocante aos alugueres e encargos que continuarão a fluir até que se opere a rescisão da locação, com a competente quitação.

b) A vistoria para fins de rescisão da locação será procedida nos 5 (cinco) dias subsequentes à entrega das chaves, feita com tal objetivo, estando o imóvel inteiramente desocupado.

c) Se, após a desocupação e realização da vistoria, for constatada a necessidade de reparos, quer por estragos ou deficiências de conservação, quer por motivo direto ou indiretamente da responsabilidade do Locatário, ficará este na obrigação de repará-los ou pagar ao Locador o valor referente a tais reparos, sujeitando-se ainda o Locatário ao pagamento dos alugueres e encargos que se forem vencendo até a competente reposição do imóvel em perfeitas condições como ora lhe é entregue.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO**

O Locatário se obriga, por si e pelos seus, e em nome do Locador a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições que regulam o Condomínio e o Regulamento Interno do Edifício, as Posturas Municipais e Estaduais, inclusive, responsabilizando-se quaisquer ônus que sejam impostos ao Locador decorrentes de sua culpa, ou de seus familiares e prepostos ou visitantes, por infração ao Regulamento do Edifício e às Posturas Regulamentais.

**1. O Locatário deverá obter no condomínio o Regulamento Interno e Convenção, atualizados.**

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

O presente Contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso ocorra infração de qualquer de suas cláusulas e condições, e em especial o inciso III do art. 9º da Lei 8245/91, ficando o Locatário sujeito à multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel e encargos, sem prejuízo de indenização suplementar, na hipótese de dano a ser reparado, não previsto neste contrato, e mais nas hipóteses seguintes:



§ 1º - O não pagamento do aluguel ou falta de cumprimento de qualquer obrigação legal ou contratual nos prazos, formas ou locais convencionados, acarretará a mora de pleno direito, independente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. A eventual demora dos Locadores em exigir o adimplemento ou, a tolerância no cumprimento de qualquer obrigação em mora será tida como mera liberalidade, não ensejando novações ou modificações de vencimento, mas acarretará os ônus e penalidades previstas neste contrato.

a) Ensejará, ainda, a mora de pleno direito, o pagamento do aluguel e encargos através de cheque devolvido, qualquer que seja o fundamento, tornando ainda nulo o recibo, assim recebido.

b) O Locador poderá propor contra o Locatário ação de despejo por falta de pagamento, a partir do 1º atraso no pagamento do aluguel ou encargos, sendo responsável o Locatário pelo pagamento das despesas previstas neste contrato, além dos juros, correção monetária, despesas judiciais e honorários de 10% (dez por cento) do valor do débito.

§ 2º - A Desapropriação pelo Poder Público, total ou parcial; incêndio ou sinistro de qualquer natureza, rescindir o contrato. Inexistindo culpa do Locatário ou ainda, na ocorrência de qualquer fato de força maior que determine a interdição do imóvel; excluir-se-á a incidência da multa prevista no caput desta cláusula.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS

Será sempre adotada a forma escrita, inclusive e-mail, para as comunicações e avisos a que se obriga a fazer o Locatário, bem como para as autorizações acaso concedidas pelo Locador e, ainda, para a devolução das chaves e quitação das obrigações contratuais. As obrigações assumidas pelo Locatário são extensivas, no que couber, a seus familiares, esposa, companheiras, concubinas, empregados e visitantes, ou a qualquer outro ocupante do imóvel.

§ 1º - Estipulam ainda as partes, que na eventualidade de se fazer necessário o ingresso em Juízo para dirimir qualquer controvérsia oriunda do presente contrato ou, ainda, para exercer os direitos conferidos pela lei de regência das locações, a citação, intimação ou notificação do Locatário poderá realizar-se, por opção do Locador, por qualquer das formas previstas no artigo 58, inciso IV, da Lei 8245/91.

#### CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

As partes contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ficando eleito o Foro da Capital do Rio de Janeiro, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para execução e resolução de questão ou demandas decorrentes do presente Contrato, elegendo-se a via executiva para a cobrança de multa contratual

(f)

*[Handwritten signature]*

ou de qualquer débito referente a presente locação, ou e cobrança, inclusive no âmbito de competência do Juizado Especial.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas que também assinam o contrato para os devidos fins legais.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2023.

*Conrado de Souza*  
\_\_\_\_\_  
*Rogério*

14º OFÍCIO

*(Handwritten mark)*  
\_\_\_\_\_

**Testemunhas:**

1 - \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

2 - \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

14º OFÍCIO DE NOTAS - AV. N. SRA. DE COPACABANA, 895 - CA  
CEP 22060-001 - TEL. (21) 2548-3646  
TABELIÃ: DRA. CONCELINA HENRIQUE DE SOUZA

Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de ROGERIO  
CONRADO DE SOUZA - EEJO94950-JII, e dou fé.  
Rio de Janeiro-RJ, 28/02/2023-15:33:08. Cód.: 00660411-00.  
Hugo Catarino da Silva - Escrevente.  
Quantidade R\$1-Emolumento R\$ 9,31-Taxas R\$ 6,27-Total R\$15,58  
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

14º OFÍCIO DE NOTAS - RJ  
Hugo Catarino da Silva  
0888837233472  
1295

