

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS, DO IMÓVEL URBANO
LOCALIZADO NA RUA DAS ALGAROBAS, Nº 103,
APARTAMENTO 101, BAIRRO DE NOVA PARNAMIRIM,
PARNAMIRIM - RN.**

Pelo presente instrumento particular de locação para fins Residenciais, de um lado como **LOCADORA** a **SRA. ROSIANE ANDRADE DE LIMA NASCIMENTO**, Brasileira, portadora da cédula de identidade Nº 003111383 ITEP/RN, inscrita no CPF/MF sob o nº 600.482.554-91, Fone: (84) 98889 1021, e-mail: roseandradelima@hotmail.com, residente e domiciliada na Alameda dos Bosques, Nº 750, Casa 127, Bosques dos Poetas, Bairro Parque do jiqui, Parnamirim/RN. De outro lado como **LOCATÁRIO**, o **SR. GABRIEL ROCHA VIANA**, Brasileiro, casado, Programador, portador da cédula de identidade Nº 9.894.665 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o Nº 708.045.314-39, Fone: (81) 98681 4476, E-mail: g.rocha30@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua José Gomes de Moura, Nº 472, Estância, Recife/PE, CEP: 50.865-040, tem entre si, justos e contratados a locação do imóvel acima mencionado, o que fazem mediante as cláusulas e condições abaixo, que voluntária e reciprocamente estipulam, aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel localizado na **Rua das Algarobas, Nº 103, Apartamento 101, Bairro de Nova Parnamirim, Cidade de Parnamirim/RN, CEP: 59.151-433**.

PARAGRAFO PRIMEIRO – O Objeto do presente contrato de locação e composto por:

02(dois) Quartos(sendo 01 Suíte), 01(um) Banheiro Social, Sala Amplia e Iluminada, Área de Serviço e Garagem para 01(um) Carro.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Fica expressamente entendido que o imóvel ora locado, destina-se para fins **RESIDENCIAIS**, não podendo a sua destinação ser mudada sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de **12(doze)** meses contados a partir do dia **05 de Janeiro de 2025 e a terminar no dia 05 de Janeiro de 2026**, dia em que o imóvel deverá ser desocupado e feita a entrega das chaves a **LOCADORA** no endereço que ela designar, mediante recibo, podendo ser renovado por igual período mediante acordo entre as partes e, podendo ainda, ser pactuado novo valor locatício.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E ÍNDICE DE REAJUSTE ANUAL

O preço da presente locação é de **R\$1.150,00(um mil, cento e cinquenta reais)**, incluído neste importe as despesas com taxas ordinárias de IPTU e Consumo de Água(obedecendo sempre a tarifa mínima de consumo), sendo pagos, com vencimento sempre no dia **05(cinco) de cada mês**, tendo o seu efetivo primeiro vencimento **no dia 05 de Fevereiro de 2025**. Em caso de renovação contratual o reajuste será **anual** sob o **pacote da locação** de acordo com o índice IGP-M (FGV), Deixando o índice escolhido **IGP-M (FGV)**, sendo ele extinto, o reajuste monetário ora pactuado será apurado mediante a aplicação, como indexadores substitutos, automaticamente e em caráter sucessivo, por ordem de nomeação, o **IPCA (IBGE)**, **IGP-DI (FGV)**, **IVAR (FGV)**, **INPC (IBGE)**.

CLÁUSULA QUINTA - DO LOCAL PARA PAGAMENTO DO ALUGUEL

Os pagamentos dos aluguéis deverão ser realizados via deposito bancário da **Sra. ROSIANE ANDRADE DE LIMA NASCIMENTO, Banco Nu Pagamentos S.A. (0260) – Instituição de Pagamento; Agência: 0001, Conta 61034235-5** ou via **PIX Chave CPF: 600.482.554-91**, sendo entregue logo após a efetivação de tal pagamento, sendo enviado para o endereço eletrônico da **LOCADORA**: e-mail: roseandradelima@hotmail.com / WhatsApp: (84) 98889 1021.

CLAUSULA SEXTA–DASPENALIDADES MORATORIAS POR SIMPLES ATRASO ATÉ 30 (TRINTA) DIAS

O atraso no pagamento do aluguel mensal, e seu efetivo recebimento, posteriormente à data fixada para pagamento, implica na incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) do valor principal, acrescido de 1,00% (um por cento) de juros de mora, por cada mês de atraso, que devem ser pagos conjuntamente com os valores originais. Ocorrendo, todavia, que o pagamento com atraso não seja acompanhado desses encargos moratórios, o **LOCATÁRIO** deverá satisfazer esse complemento até o dia imediatamente anterior ao próximo vencimento mensal, sob pena de incorrer em **GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL**.

CLAUSULA SETIMA- MULTA POR GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL.

Constatando-se qualquer ato contrário aos termos que regem este contrato, como também **atraso superior a 60 (sessenta) dias** quanto ao pagamento de aluguel mensal e encargos de consumo individuais, seja ele: **energia elétrica**, caracterizar-se-á **GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL**, que autorizará a **LOCADORA**, exigir do **LOCATÁRIO** o pagamento de uma multa correspondente a **01(um) aluguel vigente** na época da infração, independentemente de promover a rescisão deste contrato de locação, mediante notificação extrajudicial, como também **INCLUSÃO DO NOME DO LOCATÁRIO JUNTO ÀS EMPRESAS E ENTIDADES MANTENEDORAS DE BANCOS DE DADOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO (SPC, SERASA, ETC).**

PARÁGRAFO PRIMEIRO - SUCESSIVOS ATRASOS EM PAGAMENTO DE ALUGUEL

O **LOCATÁRIO** esta ciente e de acordo que na hipótese de se completar, durante o período de vigência do contrato de locação, **03(três) atrasos** sucessivos no **pagamento de aluguel ou encargos acessórios (energia elétrica)**, será considerada **GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL**, desta forma, caso seja interesse da **LOCADORA**, a mesma poderá, mediante simples notificação extrajudicial, denunciar a rescisão deste contrato, por culpa do **LOCATÁRIO** em cometimento de **GRAVE INFRAÇÃO CONTRATUAL**, notificando-o para a devolução do referido imóvel no prazo de **30 (trinta) dias**, contados a partir da referida notificação, como também exigir o pagamento de multa correspondente a três aluguéis conforme se prevê no caput desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em se tratando de contrato de prestações mensais e sucessivas, a **LOCADORA** não estará obrigada a receber qualquer prestação sem que primeiro tenha recebido as anteriores.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Quaisquer procedimentos amigáveis que a **LOCADORA** venha a desenvolver para recebimento dos alugueis, encargos e penalidades moratórias e contratual-penais, antes de ingressar com ações judiciais para execução das dívidas locatícias e para despejo, não poderão ser considerados como vícios de consentimento nem moratória, porquanto terão sempre o caráter de mera e transitória liberalidade, não ensejando, em nenhuma hipótese, em renúncia de qualquer direito da **LOCADORA** e nem aquisição de pretenso direito da parte do **LOCATÁRIO** que vise alterar o pactuado.

CLAUSULA OITAVA - AÇÃO DE DESPEJO

Na hipótese do artigo 62, da Lei nº 8.245/91, que trata da ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos acessórios da locação, fica estabelecido o percentual de **20% (vinte por cento)** para honorários advocatícios em qualquer ação fundada nesta locação.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Por si e por todos os ocupantes do imóvel a fazer cumprir rigorosamente todas as normas referentes ao direito da vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito aos seus vizinhos, não podendo ainda prejudicar o bom nome, estética, segurança e reputação do prédio, sendo-lhe ainda terminantemente proibido a prática no imóvel de jogos de azar, leilões e qualquer ato contrário aos bons costumes;

PARÁGRAFO SEGUNDO - **Manter o imóvel locado, em todas as suas dependências, no estado de conservação que recebe higiene e limpeza (diante da vistoria), bem como, a reparar todo e qualquer estrago as suas próprias expensas, realizando as devidas manutenções(exceto danos ou sinistros estruturais que venham ocorrer no imóvel), quais sejam: Portas, Armários(Caso existam), Torneiras, Pias, Box, Janelas e Pintura;**

PARÁGRAFO TERCEIRO – No imóvel há um material de PVC nas paredes, caso seja danificado pelo **LOCATÁRIO**, o mesmo ficará obrigado a efetuar o pagamento da área danificada;

PARAGRÁFO QUARTO - Na devolução do referido imóvel a pintura deverá estar nas mesma tonalidade em que foi entregue. Fica desde já, proibido qualquer acréscimo de cores na pintura, como também papeis de parede, películas ou fitas dupla face, tipo “**3M**”.

PARÁGRAFO QUINTO – Fica autorizado pela **LOCADORA**, animais de pequeno porte no imóvel, desde que o animal não fique transitando nas áreas comuns do imóvel, ficando apenas dentro do imóvel;

PARÁGRAFO SEXTO - Não sublocar, ceder ou emprestar, todo ou em parte, o imóvel locado, sem consentimento por escrito da **LOCADORA**;

PARÁGRAFO SÉTIMO - Não modificar a estrutura e divisões do imóvel, não abrir furos em paredes ou em qualquer parte do imóvel para colocação de aparelho de ar-condicionado, bem como, para quaisquer reformas, melhorias ou modificações sem prévia autorização, por escrito, da **LOCADORA**, sob pena de rescisão contratual e multa de acordo com a cláusula 7ª, além de exigir a reposição daquilo que foi feito sem permissão, para seu estado anterior;

PARÁGRAFO OITAVO - Cumprir todas as exigências da Saúde Pública, da municipalidade, do Estado ou Federação sem direito a qualquer indenização pela **LOCADORA**;

PARÁGRAFO NONO - Facultar a **LOCADORA**, quando este entender conveniente, examinar ou vistoriar o imóvel locado, pessoalmente ou por prepostos autorizados, desde que com Data e Hora previamente agendada com o **LOCATÁRIO**;

PARÁGRAFO DÉCIMO - Não abandonar o imóvel ou pedir rescisão deste contrato, salvo precedendo vistoria judicial, que apure estar à construção ameaçada de ruína. Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para tal abandono;

CLÁUSULA DÉCIMA - ENCARGOS ACESSORIOS DA LOCAÇÃO

Correrá por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**, no período de abrangência da locação ora contratada, todas a despesa de **energia elétrica** até o final da locação, e que por ventura forem impostas pelas repartições competentes, como também as multas por infração das leis e regulamentos, devendo as importâncias respectivas ser reembolsadas a **LOCADORA**, às vistas dos conhecimentos e documentos apresentados, e ainda à custa judiciais, se as mesmas forem pagas em juízo.

Além dos alugueis o **LOCATÁRIO** pagará também os encargos acessórios da locação abaixo discriminados, na forma aqui estabelecida:

a) **ENERGIA ELETRICA (NEOENERGIA RIO GRANDE DO NORTE)**

O **LOCATÁRIO** encontrará o fornecimento de energia elétrica **interrompido**, devendo dirigir-se ao **NEOENERGIA RIO GRANDE DO NORTE** a fim de fazer seu cadastro e solicitar a **troca de titularidade**, para que as faturas sejam emitidas em **seu nome**. Ao desocupar o imóvel o **LOCATÁRIO** deverá providenciar o cancelamento do seu contrato de aluguel através da elaboração do **DISTRATO DE ALUGUEL**, o qual servirá para solicitar a troca de titularidade para o nome da **LOCADORA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - ENERGIA ELETTRICA: O **LOCATÁRIO** responderá direta e pessoalmente pelos pagamentos relativos ao seu consumo de energia elétrica e água, devendo para isso firmar um contrato direto de fornecimento de energia e água. Igualmente, o **LOCATÁRIO** responderá por quaisquer penalidades decorrentes de violação dos medidores ou danos aos mesmos, declarando neste ato que os respectivos medidores encontram-se com seus lacres intactos e em perfeito estado de funcionamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Na hipótese do **LOCATÁRIO** utilizar equipamentos que ultrapassem a capacidade atual da instalação elétrica, e que requeiram redimensionamento dos disjuntores, cabos e fios elétrico, bem como qualquer outro dispositivo existente nesta instalação, será de inteira e exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

A disponibilidade da instalação elétrica prevê o limite de capacidade instalada, determinado pelo projeto e instalação elétrica, desenvolvido pelo Engenheiro Eletricista contratado pela Construtora e aprovado pelos órgãos competentes, o qual se encontra de conformidade com as normas brasileiras

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O **LOCATÁRIO** declara que recebeu neste ato, as dependências do imóvel locado no estado em que se encontra, para assim o restituir nas mesmas condições constantes ao qual foi entregue, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel. O **LOCATÁRIO** pode encaminhar **por escrito ou através de registro fotográfico**, possíveis defeitos ou vícios aparentes que venham a ser identificados no imóvel, porém caso seja verificado que o problema foi causado por mau uso das instalações, serão cobrados os encargos da visita do técnico e da mão de obra para realização do serviço, caso este seja executado pela **LOCADORA** ou por alguém indicado pelo mesmo. Caso o **LOCATÁRIO** não se manifeste, por escrito **ou através de registro fotográfico**, implicará no reconhecimento da veracidade, ficando sob sua total responsabilidade a manutenção das instalações do imóvel, objeto do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato considerar-se-á rescindido, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Desapropriação;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso de incêndio ou outro dano qualquer de força maior, que impeça o uso do imóvel ora locado, total ou parcialmente, que importe em obras por prazo superior a trinta dias ou ainda por desapropriação, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independente de interpelação judicial e sem direito o **LOCATÁRIO**, a qualquer indenização, por parte da **LOCADORA**;

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – MULTA POR RESCISÃO CONTRATUAL

Os contratantes obrigam-se mutuamente a respeitar o presente contrato, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento contratual de **01(uma)** prestação mensal do imóvel locado, a época da infração, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, além do que for devido pelo vencido juro de mora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Rescindindo-se o contrato por expressa vontade do **LOCATÁRIO**, dentro dos primeiros **12(doze)** meses, terá a desistente a obrigatoriedade de comunicar com antecedência de 30(trinta) dias a outra parte, assim como pagar uma indenização de **03 (três) alugueis vigentes na época**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A devolução do imóvel fica sujeita a prévia visita da **LOCADORA**, ou pessoa autorizada pela mesma, para constatação de seu estado através da **VISTORIA FINAL**. Constatada a inobservância dos termos que regem este contrato, a **LOCADORA** poderá recusar o recebimento das chaves, e mesmo desocupado, continuará o **LOCATÁRIO** respondendo pelos aluguéis, até que sejam sanadas as irregularidades encontradas na vistoria final, como também possíveis débitos de obrigações não cumpridas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O valor da **Caução** no importe de **R\$ 1.150,00(um mil, cento e cinquenta reais)**, depositado para a **LOCADORA** a Sra. **ROSIANE ANDRADE DE LIMA NASCIMENTO**, Banco Nu Pagamentos S.A. (0260) – Instituição de Pagamento; Agência: 0001, Conta 61034235-5, pagando sempre de maneira antecipada

CLAUSULA DECIMA QUINTA - DA AUTENTICIDADE DAS DECLARAÇÕES

Sob as penas do Artigo 298 do Código Penal, **LOCATÁRIO** e **LOCADORA**, garantem, respectivamente, a autenticidade das assinaturas apostas neste instrumento e em qualquer aditivo que dele se origine, bem como a fidedignidade das declarações aqui registradas, especialmente sobre residência e domicílio e estado civil atual, comprometendo-se a comunicar uns aos outros, por escrito e sob protocolo, dentro do prazo de 10 (dez) dias, quaisquer alterações havidas.

CLAUSULA DECIMA SEXTA – DA INCLUSÃO DO LOCATÁRIO NO SPC, SERASA E OUTROS

O **LOCATÁRIO** declara ter sido comunicada quanto à abertura de seus cadastros e registros de dados pessoais, autorizando expressamente que a **LOCADORA**, a qualquer tempo, a encaminhe ao **SPC, SERASA** ou **qualquer outra instituição do gênero**, para anotações cadastrais negativas, na hipótese de atraso de pagamento de aluguel ou encargos, superior a **30 (trinta)** dias, somente sendo cancelado depois de comprovado o pagamento dessas obrigações com os seus acréscimos previstos.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

Toda e qualquer reclamação, solicitação ou pretensão do **LOCATÁRIO**, com referência ao imóvel locado deverá ser encaminhado por escrito para a **LOCADORA**, ou seus **PROCURADORES**, os quais tomarão as providências necessárias, se for o caso.

CLAUSULA OITAVA - Fica esclarecido que todas as sanções, atos e medidas pactuadas, com base neste contrato, produzirão desde logo seus efeitos, independentemente de quaisquer avisos, notificações ou interpelações prévias.

CLAUSULA NONA - As partes contratantes se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, cujas cláusulas e condições declaram terem lido de maneira atenta, sendo que declaram expressamente estarem plenamente de acordo com seus termos, nada podendo reclamar ou reivindicar em tempo algum e sob qualquer pretexto.

CLAUSULA VIGÉSIMA - ABANDONO DO IMÓVEL

Com o objetivo de resguardar e defender o imóvel de quaisquer eventualidades, ante a ausência do **LOCATÁRIO**, e, no intento de promover a integridade do mesmo contra possíveis esbulhos e depredações, fica a **LOCADORA** autorizada a IMITIR-SE na posse do imóvel, desde que fique comprovado o abandono do imóvel pela ausência não habitual, prolongada e esgotadas todas as possibilidades de contato com o **LOCATÁRIO** através de e-mail: roseandradelima@hotmail.com; WhatsApp (84) 98889 1021.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caracteriza-se como abandono, a ausência habitual e prolongada do **LOCATÁRIO**.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - LOCADORA e LOCATÁRIO declaram, neste ato: a) Que receberam previamente minuta do presente instrumento, a fim de que o mesmo fosse examinado, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com a referida minuta em seu poder; b) Que as cláusulas e condições descritas neste contrato são de inteira e integral compreensão e alcance dos objetivos do presente negócio, pelo que nada poderá ser alegado futuramente sobre não ter tido conhecimento ou terem sido surpreendidos; c) Que obrigam-se a guardar, tanto na execução como na conclusão do presente contrato os princípios de probidade e de boa-fé.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS

Diante do disposto nos Artigos 10, parágrafo 2º da MP 2200-2/2001 e Artigo 6º do Decreto 10.278/2020, fica estabelecido que o presente instrumento será assinado digitalmente pelas parte interveniente e testemunhas, mediante a utilização da plataforma digital "AUTENTIQUE" <https://www.autentique.com.br/>.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - FORO

Para todas as ações que possam advir do processo do presente contrato, fica eleito o foro de Natal/RN, com renúncia expressa dos contratantes, a qualquer outro, por mais privilegiado que possam vir a ser.

LOCADORA e LOCATÁRIO declaram expressamente que tendo lido atentamente as cláusulas deste contrato, estão de pleno acordo com as mesmas em todos os seus termos e atos. Assim mandaram digitalizar o presente em 01 (uma) via de igual teor e forma para um só efeito de direito, contrato este que vai assinado por todos e com 02 (duas) testemunhas no fecho desta folha e rubricadas nas margens das primeiras folhas, digitalizadas para todos os fins e efeitos de direitos.

Parnamirim (RN), 30 de Dezembro de 2024.

ROSIANE ANDRADE DE LIMA NASCIMENTO - LOCADORA



Documento assinado digitalmente

GABRIEL ROCHA VIANA

Data: 31/12/2024 10:27:05-0300

Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

GABRIEL ROCHA VIANA – LOCATÁRIO

Nome:

CPF:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Página de assinaturas



Thiago Mendes
088.361.274-79
Signatário



Rosiane Nascimento
600.482.554-91
Signatário



Cloves Nascimento
258.012.604-04
Signatário

HISTÓRICO

- 31 dez 2024 10:51:00  **Thiago Souza Mendes** criou este documento. (Email: thiago.guil@hotmail.com, CPF: 088.361.274-79)
- 02 jan 2025 09:04:48  **Rosiane Andrade de Lima Nascimento** (Email: roseandradelima@hotmail.com, CPF: 600.482.554-91) visualizou este documento por meio do IP 187.19.156.218 localizado em Parnamirim - Rio Grande do Norte - Brazil
- 02 jan 2025 09:04:54  **Rosiane Andrade de Lima Nascimento** (Email: roseandradelima@hotmail.com, CPF: 600.482.554-91) assinou este documento por meio do IP 187.19.156.218 localizado em Parnamirim - Rio Grande do Norte - Brazil
- 02 jan 2025 09:05:36  **Cloves Jose do Nascimento** (Email: imoveisnascimento@hotmail.com, CPF: 258.012.604-04) visualizou este documento por meio do IP 187.19.156.218 localizado em Parnamirim - Rio Grande do Norte - Brazil
- 02 jan 2025 09:07:09  **Cloves Jose do Nascimento** (Email: imoveisnascimento@hotmail.com, CPF: 258.012.604-04) assinou este documento por meio do IP 187.19.156.218 localizado em Parnamirim - Rio Grande do Norte - Brazil
- 31 dez 2024 10:51:02  **Thiago Souza Mendes** (Email: thiago.guil@hotmail.com, CPF: 088.361.274-79) visualizou este documento por meio do IP 179.63.12.240 localizado em Paulista - Pernambuco - Brazil
- 31 dez 2024 10:51:06  **Thiago Souza Mendes** (Email: thiago.guil@hotmail.com, CPF: 088.361.274-79) assinou este documento por meio do IP 179.63.12.240 localizado em Paulista - Pernambuco - Brazil

