

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**  
**PARA USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL**

Entre as partes, na qualidade de **LOCADORA, CELITA AFFONSO CARVALHO DE CARLOS**, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 03574827-6 expedida pelo IFP e do CPF nº 821.498.107-78, residente e domiciliada a Rua Guimarães Rosa 143, apto 2001, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro- RJ – CEP: 22793-620, e, na qualidade de **LOCATÁRIOS, LILIANE BORGES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, vivendo em união estável, nutricionista, portadora da carteira de identidade nº 30641857-5 expedida pelo DETRAN-RJ e do CPF nº 155.371.397-40, e seu companheiro **IGOR CARUSO TORRES**, brasileiro, solteiro, vivendo em união estável, advogado, portador da carteira de identidade nº 234492 expedida pela OAB-RJ e do CPF nº 173.700.997-84, residentes e domiciliados a Av. Malibú 260, bloco 2, apto 405, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ, CEP:22793-295, e, como garantia locatícia, **Pottencial Seguradora S.A.**, domiciliada na Av. Raja Gabaglia, 1143/19º andar - CEP 30.380-403 - Luxemburgo - Belo Horizonte – MG, inscrita no CNPJ: 11.699.534/0001-74, é contratado pelo presente instrumento particular a locação residencial do imóvel abaixo caracterizado, mediante as cláusulas e condições a seguir enumeradas:

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

**PRIMEIRA**

**OBJETO:** Imóvel localizado na **AV. PROFESSOR FAUSTO MOREIRA 406, APTO 801 – ED. SERNAMBETIBA – BARRA DA TIJUCA – RIO DE JANEIRO – RJ - CEP: 22793-345**, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento.

**SEGUNDA**

**DESTINAÇÃO:** O imóvel destina-se, única e exclusivamente, a ser residência dos LOCATÁRIOS e de sua família, não podendo ser alterada essa sua destinação, senão mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR.

**TERCEIRA**

**PRAZO:** O prazo de locação será de 30(trinta) meses, iniciando-se em 09/09/2023 e encerrando-se independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, no dia 08/03/2026.

**QUARTA**

**ALUGUEL:** O aluguel mensal será de R\$ 2.250,00 (dois mil e duzentos e cinquenta reais) a vencer-se no último dia de cada mês do calendário, devendo ser pago em moeda corrente

do país até o 5º dia do mês seguinte ao vencido, diretamente ao LOCADOR / PROCURADOR através de boleto bancário ou na falta deste através de TED bancário ou de outro modo e local que o LOCADOR/ PROCURADOR vier a determinar.

#### QUINTA

**TAXAS E DESPESAS:** Correrá por conta dos LOCATÁRIOS: as contribuições de condomínio e todos os impostos, taxas, tarifas bancária de boletos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive as benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que sejam de responsabilidade dos LOCATÁRIOS dispostas em lei, e, ainda, o prêmio do seguro contra fogo a ser contratado pelo LOCADOR em companhia seguradora de sua livre escolha, o seguro fiança locatícia, devendo tais pagamentos serem efetuados juntamente com o aluguel relativo ao mês imediatamente anterior ao vencimento, com obrigação dos LOCATÁRIOS, entregarem imediatamente ao LOCADOR, quando for o caso, o original dos respectivos comprovantes, como, também, realizarem a transferência de titularidade das contas de energia elétrica e gás para o nome dos LOCATÁRIOS, arcando com as eventuais despesas.

#### SEXTA

**TOLERÂNCIA:** O recebimento dos aluguéis, taxas e despesas fora dos prazos devidos, assim como das multas por infração contratual, não importará em qualquer novação e constituirá ato de mera tolerância do LOCADOR.

#### SÉTIMA

**REAJUSTAMENTO:** O aluguel mensal fixado na cláusula 4ª será reajustado anualmente na forma do que dispõe a legislação em vigor, pela variação acumulada do I.G.P.M, no período ou, em sua falta, pela variação do valor nominal do IPCA, ou outro qualquer índice que venha a vigorar .

#### OITAVA

**CONSERVAÇÃO :** Os LOCATÁRIOS, obrigam-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação e asseio, provido de louças sanitárias, pintura branca, ferragens e instalações em perfeito funcionamento, tudo conforme o LAUDO DE VISTORIA, que fica fazendo parte integrante deste contrato e que servirá para dirimir eventuais dúvidas.

#### NONA

**DEVOLUÇÃO:** Os LOCATÁRIOS declaram para todos os fins e efeitos de direito, que recebem o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, tal como identificado no Laudo de Vistoria Inicial, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse mesmo estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Por ocasião da restituição das chaves, o LOCADOR poderá de pleno direito, recusar-se a recebê-las, se o imóvel não estiver em perfeitas condições,

somente recebendo-as no ato do pagamento de indenização pelos danos constatados, correndo por conta dos LOCATÁRIOS o aluguel do tempo decorrido até a efetiva e normal restituição das chaves.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Poderão os LOCATÁRIOS, se assim preferirem, indenizarem o LOCADOR, pelos danos constatados, conforme orçamento que lhe for apresentado.

#### **DÉCIMA**

**OBRAS:** Nenhuma obra poderá ser feita no imóvel sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR; as que atingirem a estrutura fundamental do imóvel são terminantemente proibidas; as permitidas incorporar-se-ão ao imóvel, não ensejando aos LOCATÁRIOS, qualquer direito a retenção ou indenização. Fica assegurado ao LOCADOR, ainda que autorize as modificações, exigir que os LOCATÁRIOS, por sua exclusiva conta, reponham o imóvel em estado anterior, uma vez finda a locação.

#### **DÉCIMA-PRIMEIRA**

**CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:** OS LOCATÁRIOS não poderão ceder seus direitos ao presente contrato, nem emprestar ou sublocar o imóvel sem o consentimento, por escrito do LOCADOR.

#### **DÉCIMA-SEGUNDA**

**REGULAMENTO:** Obrigam-se OS LOCATÁRIOS a obedecer e fazer obedecer, por seus domésticos e dependentes, as posturas de ordem pública e o regimento interno do edifício, respondendo por quaisquer multas e/ou prejuízos que causar, direta ou indiretamente ao LOCADOR ou a terceiros.

#### **DÉCIMA-TERCEIRA**

**VISTORIA:** A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações nesse contrato assumidas, reserva-se ao LOCADOR ou mandatário o direito de vistoriar o imóvel por seu representante, em qualquer tempo, desde que, avise com antecedência.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** OS LOCATÁRIOS, no dia da entrega das chaves, receberão o Laudo de vistoria de entrada e terão o prazo de 10 dias para fazerem a vistoria no imóvel, devendo ao final, se for o caso, avisar à LOCADORA/ADMINISTRADOR, por e-mail, as ressalvas encontradas, para que sejam acrescidas ou retiradas do Laudo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para a hipótese de venda, obrigam-se os LOCATÁRIOS a permitirem visitas, mediante a combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o imóvel visitado e examinado por terceiros.

#### **DÉCIMA- QUARTA**

**MULTA:** A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, importará no pagamento de multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel atualizado e adicionais, sem prejuízo das demais sanções ou indenizações que a natureza da infração vier a determinar.

### DÉCIMA-QUINTA

**ATRASO NO PAGAMENTO:** A falta de pagamento de qualquer aluguel ou dos respectivos encargos e tributos até a data dos vencimentos estipulados, acarretarão a multa convencional de 10 % (dez por cento) de caráter moratório sobre o débito, incrementada dos acréscimos autorizados e especificados pela Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, quais sejam: juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês e atualização monetária, com base na variação dos índices oficiais vigentes à época do pagamento do débito.

### DÉCIMA-SEXTA

**DA GARANTIA LOCATÍCIA - SEGURO POTTENCIAL ALUGUEL:** O Pottencial Aluguel contratado pelo (a) Locatário (a) junto à Pottencial Seguradora S.A., onde o início de vigência poderá ser a data de protocolo da proposta na CIA, ou o início da vigência do contrato de locação, ou a data de regularização em caso de pendência e a vigência final será a data do término do contrato de locação, ou em casos de contratos por tempo indeterminado, a data do próximo reajuste de aluguel, estando sujeito a análises para aceitação da renovação do seguro.

São de conhecimento do LOCADOR (A) e LOCATÁRIO (A) as Condições Gerais do seguro Pottencial Aluguel, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo LOCATÁRIO (A), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, por infração contratual, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro (Número de Controle: 817322). Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo LOCATÁRIO (A) após regularmente instados, a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo LOCADOR, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

### DÉCIMA-SÉTIMA

**RESCISÃO:** Além dos casos previsto em lei, o presente contrato se considerará rescindido de pleno direito independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, se os LOCATÁRIOS deixarem de cumprir qualquer de suas cláusulas, sujeitando-se estes ainda ao imediato despejo, correndo por conta dos LOCATÁRIOS as custas e honorários advocatícios calculados a base de 20% ( vinte por cento ) além das penalidades previstas no artigo 570 e 571 do Código Civil.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Considerar-se-á igualmente rescindido o presente contrato, sem prejuízo e responsabilidade dos LOCATÁRIOS e LOCADOR, quando for o caso, nas seguintes hipóteses:

- a) Desapropriação do imóvel.
- b) Ocorrência de sinistro, inclusive incêndio, mesmo sem culpa dos LOCATÁRIOS e de seus prepostos, ou dependentes e familiares, que impossibilite o pleno uso do imóvel locado.

- c) Superveniência de qualquer evento que retire a garantia da locação, se OS LOCATÁRIOS não substituí-la no prazo de 30 (trinta) dias contados do acontecimento.

#### **DÉCIMA-OITAVA**

**SUCESSÃO E INTERPELAÇÃO:** O presente contrato é obrigatório para as partes, seus herdeiros e sucessores, e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas independentemente de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

#### **DÉCIMA-NONA**

**CITAÇÃO e SOLIDARIEDADE:** Pactuam as partes contratantes, ainda que as citações, intimações ou notificações nas ações decorrentes do presente contrato, serão feitas na forma da lei vigente .

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

#### **VIGÉSIMA**

**CORRESPONDÊNCIA:** OS LOCATÁRIOS se obrigam a comunicar ao LOCADOR toda e qualquer correspondência, avisos, guias de impostos e taxas e quaisquer outros documentos referentes ao imóvel ora locado, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas do recebimento, e será responsabilizado por qualquer dano que a demora ou omissão na entrega ocasionar.

#### **VIGÉSIMA PRIMEIRA**

**DO FORO E DA SUCESSÃO:** As partes contratantes elegem o foro da cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa do domicílio a que de futuro venham a ter, todas as questões fundadas neste contrato, e se obrigam por si, seus herdeiros, sucessores e/ou representantes legais.

E, por estarem assim justos e acordados assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2023.

---

LOCATÁRIO(A)

---

LOCATÁRIO(A)

---

LOCADOR(A)