

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR(ES): RAIMUNDO NEUDSON MAIA ALCANTARA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº. 525.495.503-15, neste ato representado por sua bastante procuradora ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade comercial com sede nesta Capital, na Av. Santos Dumont, nº 2.828, Loja 12, CNPJ. nº 09.652.345/0001-02, CRECI nº 847-J, e-mail meajuda@espindolaimobiliaria.com.br, por seu representante legal que este assina, doravante denominado LOCADOR(ES).

LOCATÁRIO(S): LUIZ FELIPE ALVES SIMOES, brasileiro, engenheiro de produção, inscrito no CPF sob o Nº.051.574.733-54, portador do RG sob o Nº0163054720011 SESP/MA, casado com RENATA TEIXEIRA PESSOA SIMOES, brasileira, enfermeira, inscrita no CPF sob o Nº. 026.017.233-27, portadora da identidade sob o Nº. 0388153720109 SSP/MA, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Luis - MA na Avenida Jeronimo de Albuquerque, Lote 01 02-FL-0903, bairro Angelim CEP: 65.060-641, Telefones (98) 8178-4074 (98) 9818-7456, E-mail: renatapessoa14@hotmail.com; felipesimoes92@gmail.com, doravante denominado LOCATÁRIO(S).

OBJETO DA LOCAÇÃO: O imóvel sito nesta Capital, do tipo apartamento, na Rua Ministro Joaquim Bastos, Nº 297, Unidade 2004 - Ed Edifício Terra Bella, bairro Fátima, CEP: 60.415-040, inscrição do IPTU sob o nº 681326-7, com 02 vagas de garagem. Observa-se, ainda, as condições dispostas no termo de vistoria em anexo, que é parte integrante do presente contrato.

As partes acima identificadas têm entre si justas e acertadas as condições do presente **Contrato de Locação Residencial por Prazo Determinado**, do imóvel descrito e caracterizado acima, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO EM DINHEIRO

1ª. O(s) LOCATÁRIO(S) dão em garantia da locação uma caução em dinheiro **no valor de R\$ 6.300,00 (Seis mil e trezentos reais)**, quantia esta equivalente a 03(três) meses de aluguel, liquidada no ato da assinatura do presente pacto locativo através de boleto bancário emitido pela representante do Locador.

1.1. Em conformidade com o art. 39 da Lei nº 8.245/91 (com alterações da Lei nº 12.112/09), as garantias da locação se estendem até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

1.2. Ao final do contrato de locação e entrega das chaves pelo(s) LOCATÁRIO(S), o valor da caução será devolvido integralmente e devidamente atualizado com base nos mesmos índices

Rubricas:

Locador

Locatários/Fiadores

1)	2)	3)	4)	5)	6)
----	----	----	----	----	----

www.espindolaimobiliaria.com.br | meajuda@espindolaimobiliaria.com.br

Unidade Aldeota (Matriz)

Av. Santos Dumont, 2828, Loja 12, Aldeota - Fortaleza - Ceará CEP: 60.150-161

Tel.: (85)3461.1166|98810.1166



utilizados para a atualização da caderneta de poupança, caso estes estejam quites com suas obrigações, sejam legais ou contratuais.

1.3. No caso de inobservância pelo(a) LOCATÁRIO(A) das cláusulas do contrato de locação, fica(m) o(S) LOCADOR(ES) desde já autorizado(s) a utilizar a caução dada em garantia quando o débito ultrapassar o valor caucionado, devendo o(s) LOCATÁRIOS substituir a garantia, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data em que for notificado, por outra equivalente, sob pena de considerar-se o contrato desprovido de qualquer garantia e de o LOCADOR solicitar despejo liminar com fundamento no inciso IX, § 1º, do Art. 59 da Lei nº 8.245/91.

PRAZO DE LOCAÇÃO

2ª. O prazo da presente locação será de **30 (trinta) meses, com início no dia 21 (vinte e um) de junho de 2023 e término no dia 21(vinte e um) de dezembro de 2025.**

2.1 Findo o prazo ajustado, se o(s) LOCATÁRIO(S) continuar(em) na posse do imóvel locado e não houver oposição do(s) LOCADOR(ES), este contrato ficará automaticamente prorrogado por prazo indeterminado, mantendo-se válidas todas as cláusulas e condições firmadas neste instrumento e nos aditivos contratuais futuros(se houver).

2.2 Por acordo entre as partes, este contrato poderá ser rescindido formalmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês de vigência, ou seja, a partir do dia **21(vinte e um) de dezembro de 2024**, conforme conveniência do(s) LOCATÁRIO(S), mediante aviso por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias, não incorrendo dessa forma em multa compensatória por restituição antecipada do imóvel.

VALORES DA LOCAÇÃO

3ª. O aluguel livremente negociado fica estabelecido em **R\$2.100,00 (dois mil e cem reais)**, vencido no 1 (primeiro) dia de cada mês, com primeiro vencimento no mês subsequente a assinatura deste contrato, devendo ser pago diretamente no endereço supramencionado da ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA., ora indicado como a praça de pagamento, ou onde o LOCADOR indicar, sempre atento ao horário do expediente bancário.

3.1. Serão da responsabilidade do(s) LOCATÁRIO(S) as despesas de condomínio (se houver), seguro contra incêndio, bem como todos os tributos, impostos e taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, e que poderão ser cobrados juntamente com o aluguel.

3.2. O(s) LOCATÁRIO(S) desde já autoriza(m) a emissão de boleto bancário pela ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA para pagamento do aluguel e dos encargos da locação, ficando sob suas expensas as despesas dessa operação, exceto se efetuarem o pagamento em espécie e à vista diretamente no endereço da imobiliária.

3.3. Na impossibilidade ou ausência do recebimento do boleto pelo(s) LOCATÁRIO(S), deverá(ão) este(s) efetuar o pagamento diretamente no endereço da imobiliária, não sendo este

Rubricas:

Locador		Inquilinos/Fiadores			
1)	2)	3)	4)	5)	6)



motivo considerado, em hipótese alguma, como justificativa para o atraso no pagamento do aluguel.

3.4. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente com a variação do **IGP-M/FGV** ou, em caso de extinção deste, o **IPCA/IBGE**, e, por último, qualquer índice de preços oficial que reflita a variação dos valores no período do reajuste.

3.5. Permanecendo o(s) **LOCATÁRIO(S)** no imóvel, depois de findado o prazo para desocupação voluntária, no caso de denúncia condicionada, pagará(ão) este(s) ao(s) **LOCADOR(ES)** o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na Notificação Premonitória, na forma disposta no art. 575 do Código Civil brasileiro.

DA CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

4ª. O(s) **LOCATÁRIO(S)** obriga(m)-se, expressamente, a dedetizar o imóvel a cada 06(seis) meses, a partir do início da locação, e a manter o imóvel, objeto desta locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade, uso e fruição em que recebeu, com as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento e, assim, devolvê-lo ao(s) **LOCADOR(ES)**, ou a sua bastante procuradora.

4.1 Todos os consertos e reparos necessários ao uso e conservação do imóvel serão feitos pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, às suas expensas.

5ª. O(s) **LOCATÁRIO(S)** não poderá(ão) fazer qualquer modificação no imóvel locado sem prévia e expressa autorização do(s) **LOCADOR(ES)**, que deverá ser manifestada por e-mail.

5.1. Todas as benfeitorias, inclusive as úteis e necessárias, uma vez realizadas no imóvel locado, serão incorporadas ao mesmo não assistindo ao(s) **LOCATÁRIO (S)** qualquer direito à retenção ou indenização.

5.2. Fica ainda facultado ao(s) **LOCADOR(ES)**, exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, às expensas deste(s), e a devolução do imóvel no estado em que foi recebido.

5.3. As benfeitorias voluptuárias, bem como a estrutura operacional instalada (tais como equipamentos, mobília, entre outros), poderão ser levantadas pelo(s) **LOCATÁRIO(S)**, finda a locação, desde que sua retirada não afete o imóvel.

5.4. Na hipótese de ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel, cumpre ao(s) **LOCATÁRIO(S)** fazer(em) imediata comunicação, por telefone e e-mail ao(s) **LOCADOR(ES)**.

ATRASO NO PAGAMENTO

6ª. O aluguel e/ou encargos referidos na **cláusula 3ª**, não pagos até o respectivo vencimento, ficarão sujeitos a uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados ao dia, além de correção monetária calculada pelo mesmo índice previsto na cláusula 3ª. Acresce-se a isso as despesas judiciais e extrajudiciais que se fizerem necessárias

Rubricas:

Locador		Inquilinos/Fiadores			
1)	2)	3)	4)	5)	6)

para o recebimento do débito, tais como custas cartorárias e honorários advocatícios, estes no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

6.1 Em observância ao dever de informação entre as partes, fica estabelecido que o eventual atraso no pagamento do aluguel e encargos importará na inclusão do(s) LOCATÁRIO(S) inadimplente(s) e/ou FIADOR (se houver este último) no SPC-CDL (Câmara de Dirigentes Lojistas de Fortaleza) e no serviço de Proteção ao Aluguel – SEPROGUEL (SECOVI/AADIC), sem prejuízo do apontamento a PROTESTO DO DÉBITO em cartório de protesto competente e das medidas judiciais cabíveis.

SEGURO CONTRA INCÊNDIO

7ª. O(s) LOCATÁRIO(S) se obriga(m) a pagar o prêmio anual de seguro complementar contra incêndio do imóvel locado, feito pelo(s) LOCADOR(ES), em companhia de sua livre escolha, e pelo valor mínimo de **R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, sempre atualizado, devendo o referido pagamento ser efetuado pelo(s) LOCATÁRIO(S) quando da cobrança do(s) LOCADOR(ES).

7.1. É facultado ao(s) LOCATÁRIO(S) contratar com outra seguradora, desde que o(s) LOCADOR(ES) seja(m) o(s) beneficiário(s) do seguro contratado, e que a proposta do seguro, com o comprovante de pagamento, seja enviada por e-mail até o 26º (vigésimo sexto) dia do mês da assinatura deste contrato. Já quando houver renovação, a proposta, com o comprovante de pagamento, deverá ser enviada com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data do término do seguro vigente. Em ambos os casos, a Apólice do Seguro deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias após o pagamento do referido seguro, sob pena deste(s) ter(em) que arcar com um novo seguro transmitido pelo LOCADOR(ES).

7.2. O seguro de que trata o “caput” desta Cláusula não inclui os móveis, utensílios ou outros objetos que se encontram no imóvel, por ocasião do sinistro, podendo, para isso, o(s) LOCATÁRIO(S) fazer(em), por sua conta, o seguro de seus pertences.

7.3. Em caso de incêndio ou qualquer outro dano que exija a reconstrução e/ou reparação do imóvel locado, o presente contrato continuará vigente, obrigando-se o(s) LOCATÁRIO(S) a arcar com o ônus da reconstrução e/ou reparo do que exceder ao valor da apólice de seguro referido no “caput” desta Cláusula, e continuará, sem interrupção, com a obrigação de pagar os aluguéis e encargos.

INFRAÇÕES CONTRATUAIS

8ª. A infração a quaisquer das obrigações constantes neste contrato ou do regulamento interno do condomínio (se houver), ensejará à outra parte contratante, inocente, a faculdade de efetivar a sua rescisão contratual, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, e/ou impor multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, vencida no primeiro dia útil do mês subsequente ao envio da notificação de cobrança, cobrável executivamente, além de ressarcimento por perdas e danos.

Rubricas:

Locador		Inquilinos/Fiadores			
1)	2)	3)	4)	5)	6)

RESCISÃO CONTRATUAL

9ª. A parte interessada em encerrar o contrato deverá comunicar por e-mail a parte contrária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Caso não proceda desta forma, pagará(ão) a título de indenização à parte prejudicada o equivalente ao valor correspondente a um mês de aluguel, mais os encargos vigentes calculados proporcionalmente - pelo período sem aviso -, tudo em observância à boa-fé e à expectativa de continuidade e estabilidade da locação.

9.1. O(s) LOCATÁRIO(S) ficará(ão) dispensado(s) do aviso prévio se devolver(m) o imóvel até 30 (trinta) dias antes de decorrido o prazo ajustado na **Cláusula 2ª**, porém pagará(ão) ao(s) LOCADOR(ES) a multa compensatória correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

10ª. Findo o prazo da locação ora estabelecida, ou rescindida a locação por qualquer outro motivo, o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) desocupar o imóvel e devolvê-lo ao(s) LOCADOR(ES), ou à sua bastante procuradora, limpo, dedetizado com ênfase no combate a cupins e roedores, pintado, e nas demais condições e características constantes no Laudo de Vistoria inicial (cor e tipo de material), **devendo ser observando, ainda, os acordos feitos durante a locação para realização de benfeitorias.**

10.1. Se assim não o fizer, fica(m) o(s) LOCADOR(ES) desde logo autorizado(s) a fazê-lo, com prévia vistoria, e a cobrar os custos e despesas pela via executiva, seja judicial ou extrajudicial, do(s) LOCATÁRIO(S), mediante a exibição de orçamento ou recibo de realização das obras, com vencimento no primeiro dia útil do mês subsequente ao envio da notificação de cobrança, tudo acrescido de aluguel e encargos até a conclusão definitiva dos serviços, além de estar sujeito a indenização das despesas cartorárias e à multa por infração contratual prevista na **Cláusula 8ª**.

10.2. Para a devolução das chaves o(s) LOCATÁRIO(S) deverá(ão) agendar a **Vistoria de Saída** com o(s) LOCADOR(ES), ou sua representante legal, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência, no horário entre 8h e 14h, sempre de segunda a sexta.

10.3. Caberá indenização(reembolso) ao(s) LOCADOR(ES), caso haja necessidade de realização de mais de duas Vistorias de Saída pelo não cumprimento reiterado das pendências já apontadas na primeira vistoria.

DISPOSIÇÕES GERAIS

11ª. Na hipótese de ocorrer desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão de posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem qualquer prejuízo para as partes.

12ª. O(s) LOCATÁRIO(S) obriga(m)-se também a permitir a vistoria do imóvel locado, por preposto do(s) LOCADOR(ES), devidamente autorizado, quando este achar conveniente e oportuno, e desde que seja comunicado com antecedência mínima de 24 (vinte quatro) horas.

13ª. Compromete-se o(s) LOCATÁRIO(S) a transferir, perante os órgãos competentes (CAGECE, ENEL, ETC.) as contas de consumo de água e/ou energia para o seu nome, no prazo máximo de 30

Rubricas:

Locador		Inquilinos/Fiadores			
1)	2)	3)	4)	5)	6)



(trinta) dias desta data, bem como a efetuar o respectivo pagamento na data do vencimento, sob pena de rescisão contratual.

14ª. Deverão ser imediatamente levados ao conhecimento do(s) LOCADOR(ES) quaisquer papéis ou documentos entregues aos cuidados do(s) LOCATÁRIO(S) que se refiram aos interesses diretos do(s) LOCADOR(ES) ou do imóvel, sob pena de responsabilidade civil do(s) LOCATÁRIO(S).

15ª. O imóvel objeto deste contrato não poderá ser sublocado, cedido ou emprestado no todo ou em parte.

16ª. As partes reconhecem o correio eletrônico (e-mail) informado neste contrato como única forma válida e eficaz de comunicação, devendo mantê-lo sempre ativos e atualizados durante todo o período de vigência do contrato, sob pena de considerarem-se inválidas quaisquer comunicações enviadas por outros meios de comunicação.

17ª. Faz parte integrante deste contrato o Regimento Interno do condomínio do imóvel locado, que o(s) LOCATÁRIO(S) declara(m) conhecer e se obriga(m) a respeitar e dar cumprimento a seus dispositivos.

18ª. Os LOCATÁRIOS, neste ato, estabelecem **mandato mútuo** entre si, de forma irrevogável, dando amplos poderes para que qualquer dos LOCATÁRIOS possa em conjunta ou separadamente praticar em nome dos demais todos os atos que se fizerem necessários nesta locação; podendo, para tanto, o(s) mandatário(s) assinar aditivos, renegociar o aluguel, rescindir a locação, devolver as chaves e assinar termo de vistoria de devolução de chaves, pagar aluguéis, firmar acordos e compromissos, por mais especiais que sejam, para o bom e fiel cumprimento do presente mandato.

DO FORO

19ª. Fica eleito como foro e praça de pagamento das obrigações ora firmadas o do endereço do imóvel objeto deste instrumento para dirimir eventuais dúvidas sobre o cumprimento deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, estando as partes justas e contratadas, assinam o presente contrato em duas (02) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, para os efeitos jurídicos e legais.

Fortaleza - CE, 21 de junho de 2023.

RAIMUNDO NEUDSON MAIA ALCANTARA

LOCADOR (1)

CAPTÓRIO
1º Ofício de Notas e Protestos

LUIZ FÉLPE ALVES SIMOES

LOCATÁRIO(2)

RENATA TEIXEIRA PESSOA SIMOES

LOCATÁRIA (3)

Rubricas:

Locador:	Inquilinos/Fiadores				
1)	2)	3)	4)	5)	6)

ESTADO DO CEARÁ - FORTALEZA CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
TABELIÃO: CARLOS ROBERTO TEIXEIRA GUIMARÃES - CNPJ: 06.573.638/0001-06
Av. Santos Dumont, Nº 2677 - Aldeota - CEP: 60.150-165 - Fortaleza - CE
☎ (85) 3462.6400 - E-mail: financeiro@1cartoriodefortaleza.com.br

Reconheço por autenticidade firma(s) de
(DC980728) LUIZ FELIPE ALVES SIMOES *****
Fortaleza, 21/06/2023 10:41:13 28718
EM TESTEMUNHO DA VERDADE

1º OFÍCIO DE FORTALEZA

Myrtes Laura Soares Oliveira de Moura - CTPS 1913564 - Escreve
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
Emol: 6,79 FERM: 0,40 SELO: 1,42 FAADep: 0,34 FRMP: 0,34



Tafanel Soraiva de Sousa

1ª TESTEMUNHA:

CPF: 04242447302

2ª TESTEMUNHA:

CPF:

Rubricas:

Locador

Inquilinos/Fiadores

1)	2)	3)	4)	5)	6)
----	----	----	----	----	----

