

A Espíndola agora é Nômades! Tradição e inovação lado a lado.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL ▾

Contrato nº. 393/2

LOCADOR(ES): ADRIANO BARRETO ESPÍNDOLA SANTOS, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, advogado, inscrito no CPF sob o nº 902.914.763-68, neste ato representado(s) por seu bastante procurador **CRISTIANO BARRETO ESPÍNDOLA SIEBRA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/CE sob o nº 22.750 e no CPF sob o nº. 420.116.123-49, com endereço profissional, à Rua Ary Barroso, 70, Sala 212 - Torre 1, bairro Papicu, e-mail meajuda@portalnomades.com, **doravante denominado LOCADOR(ES)**.

LOCATÁRIO(S): MARISOL AUGUSTO SEABRA, venezuelana, solteira, médica, inscrita no CPF sob o nº 966.726.847-00, portadora do RNE sob o nº W621350-S CGPI/DIREX/DPF, telefone(s): (21) 99759-4160, e-mail(s): mariselseabra@yahoo.com.br; e **ISSAC YACO ARAÚJO OMAR**, brasileiro, solteiro, professor, inscrito no CPF sob o nº 044.135.683-46, portador do RG sob o nº 2007002043-9 SSPDS/CE, telefone(s): (21) 97335-9347, e-mail(s): iomar.1111@gmail.com, ambos residentes e domiciliados na cidade de Mangaratiba - RJ, na Rua Cecília, nº 140, Itacuruça, CEP: 23860-000, **doravante denominado LOCATÁRIO(S)**.



OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel localizado nesta Capital, do tipo casa, na **Rua Carolino de Aquino, nº 110, Fátima, CEP: 60050-140**, inscrição do IPTU sob o nº **47835-0**. Observa-se, ainda, as condições dispostas no termo de vistoria anexo assinado digitalmente que é parte integrante do presente contrato.

www.nomadesimobiliaria.com | meajuda@portalnomades.com

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



GARANTIA LOCATÍCIA - CAUÇÃO -

1ª. O(s) LOCATÁRIO(S) dão em garantia da locação uma **caução em dinheiro** no valor de **R\$7.800,00(sete mil e oitocentos reais)**, quantia esta equivalente a 03(três) meses de aluguel, liquidada até o ato da assinatura do presente pacto locativo através de transferência bancárias ou boleto bancário emitido pela representante do(s) LOCADOR(ES).

1.1. A presente garantia se estende 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 no prazo de até 07(sete) dias úteis**, devidamente atualizado com base nos mesmos índices utilizados para a atualização da caderneta de poupança, desde que estes estejam quites com suas obrigações, sejam legais ou contratuais.

1.3. Em caso de inadimplemento pecuniário pelos LOCATÁRIO(S) por período superior a 60 (sessenta) dias, o(s) LOCADOR(ES) estão autorizados a utilizar o valor caucionado como garantia para a quitação dos débitos já vencidos e dos que vierem a vencer. Nesta hipótese, o(s) LOCATÁRIO(S) serão notificados para, dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da notificação por e-mail, repor(em) o montante da caução ou substituir(em) a garantia por outra equivalente. A falta de reposição ou substituição da garantia dentro deste prazo resultará na consideração de que o contrato está desprovido de qualquer garantia, autorizando o(s) LOCADOR(ES) a solicitar(em) o despejo liminar com base nos incisos VII e IX, § 1º, do Art. 59 da Lei nº 8.245/91.



DURAÇÃO DA LOCAÇÃO

2ª. O prazo da presente locação será de **36 (trinta e seis) -** meses, com início na data da assinatura do presente instrumento por todas as partes e término após o prazo em meses ora estipulado no dia de igual número do de início, ou no imediato, se faltar exata correspondência.

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).



VALORES DA LOCAÇÃO

3ª. As condições da locação livremente negociadas ficaram estabelecidas nos seguintes termos:

| | |
|------------------------|---|
| VALOR DO ALUGUEL: | R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) ▾ . |
| VENCIMENTO DO ALUGUEL: | 1º (primeiro) dia de cada mês ▾ . |
| PRIMEIRO VENCIMENTO: | No mês subsequente a assinatura deste contrato ▾ . |
| FORMA DE PAGAMENTO: | Boleto bancário digital ou em espécie no endereço da representante do(s) LOCADOR(ES). |
| ÍNDICE DE REAJUSTE: | Anual pelo IPCA/IBGE (ou IGPM/FGV se o primeiro for extinto). |

3.1. Os aluguéis e encargos locatícios começam a incidir a partir da data da assinatura deste instrumento por todas as partes, desde que as chaves estejam disponíveis para o(s) LOCATÁRIO(S) na representante do(s) LOCADOR(ES). Importante destacar que se o dia do vencimento cair em dia não útil, considerar-se-á prorrogado o prazo até o dia útil subsequente.

3.2. O primeiro aluguel será computado de forma proporcional, sendo calculado até o último dia do mês da assinatura do presente instrumento, se houver garantia, ou até o dia anterior ao próximo vencimento, se não houver garantia.

3.3. 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, podendo, a qualquer tempo e a critério exclusivo do(s) LOCADOR(ES) serem cobradas juntamente com o aluguel.

3.4. O(s) LOCATÁRIO(S) desde já autoriza(m) a emissão de boleto bancário digital pela representante do(s) LOCADOR(ES) para pagamento do aluguel e dos encargos da locação, ficando sob suas expensas as despesas dessa operação, exceto se efetuarem o pagamento em espécie diretamente no endereço da imobiliária representante do(s) LOCADOR(ES) dentro do horário do expediente bancário.

3.5. Na impossibilidade ou ausência do recebimento do boleto pelo(s) LOCATÁRIO(S), deverá(ão) este(s) efetuar o pagamento diretamente no endereço da administradora do(s) LOCADOR(ES), não sendo este motivo considerado, em hipótese alguma, como justificativa para o atraso no pagamento do aluguel.

3.6. O aluguel e encargos locatícios são devidos até a efetiva entrega do imóvel, computando-se os prazos sempre incluindo o dia do início da vigência do presente instrumento até o dia da efetiva desocupação com entrega das chaves.



ATRASO NO PAGAMENTO

4ª. 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 extrajudiciais e judiciais que se fizerem necessárias para o recebimento do débito, tais como custas cartorárias, taxas 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.

4.1 Em observância ao dever de informação entre as partes, fica estabelecido que eventual atraso no pagamento das obrigações deste contrato importará na inclusão do(s) LOCATÁRIO(S) inadimplente(s) e/ou FIADOR(ES) (se houver) nos cadastros de devedores inadimplentes (SPC, SEPROGUEL, ...), sem prejuízo do apontamento a PROTESTO DO DÉBITO em cartório de protesto competente, lá permanecendo enquanto perdurar eventual débito decorrente da presente locação, além das medidas judiciais cabíveis.



DA CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

5ª. O(s) LOCATÁRIO(S) obriga(m)-se, expressamente, a dedetizar o imóvel a cada 06(seis) meses contra pragas urbanas (cupins, roedores, baratas, ...), 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.

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

6ª. 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.

6.1. Todas as benfeitorias e acessões, 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.

6.2. 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.

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

6.4. 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, à representante do(s) LOCADOR(ES).



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\$350.000,00 (trezentos e cinquenta 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.



RESCISÃO CONTRATUAL

8ª. Durante a vigência do contrato, o(s) **LOCATÁRIO(S)** poderão rescindir a locação a qualquer momento, desde que efetue o pagamento ao(s) **LOCADOR(ES)** de uma multa compensatória correspondente a 3 (três) meses do aluguel vigente, reduzida proporcionalmente ao período já cumprido do contrato. **Após o término da vigência contratual e estando a locação prorrogada por prazo indeterminado, qualquer das partes poderá rescindir o presente contrato, mediante aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias à outra parte.** O descumprimento desse prazo sujeitará a parte infratora ao pagamento de uma indenização à parte contrária equivalente a um mês de aluguel, acrescido dos encargos locatícios proporcionais ao período sem aviso, em observância aos princípios da boa-fé e da estabilidade da locação.

8.1. Pela expectativa mútua de prorrogação da locação por prazo indeterminado findo o prazo estabelecido, caso haja interesse na rescisão do contrato ao término do prazo estabelecido, a parte interessada deverá comunicar a outra com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de encerramento contratual. O descumprimento desta obrigação sujeitará a parte infratora ao pagamento da penalidade prevista no final do caput desta cláusula.

8.2. 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.



RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9ª. 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.

9.1. 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 10ª**.

9.2. 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.

9.3. Caberá 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

10ª. 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.

11ª. Caso haja exigência legal no município onde o imóvel está localizado, o(s) LOCATÁRIO(S) será(ão) responsável(is), às suas expensas, pelo cumprimento das obrigações relacionadas à inspeção predial.

12ª. 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.

13ª. 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.

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. Havendo mais de um LOCATÁRIO, estes estabelecem, neste ato, mandato mútuo entre si, de forma irrevogável, conferindo amplos poderes para que qualquer um deles possa, em conjunto ou separadamente, praticar, em nome dos demais, todos os atos necessários à locação. Para tanto, o(s) mandatário(s) poderá(ão) assinar aditivos, renegociar o aluguel, rescindir ou ceder a locação, devolver as chaves, assinar o termo de vistoria de devolução, pagar aluguéis, firmar acordos e compromissos, por mais especiais que sejam, visando ao bom e fiel cumprimento do presente contrato.

16ª. É **expressamente proibido** ao(s) LOCATÁRIO(S) utilizar o imóvel para o **exercício de atividades comerciais, empresariais ou afins** nas locações **RESIDENCIAIS**, salvo mediante **autorização expressa do(s) LOCADOR(ES)**, sendo igualmente vedada, nas locações **NÃO RESIDENCIAIS**, a utilização do imóvel para atividades que envolvam **materiais inflamáveis**, bem como para funcionamento de **hospitais, escolas e estabelecimentos congêneres**.

16.1. Nas locações NÃO RESIDENCIAIS compete **exclusivamente ao(s) LOCATÁRIO(S)** verificar, **antes da formalização deste contrato**, se o imóvel atende aos requisitos legais exigidos para o seu ramo de atividade. O(s) LOCATÁRIO(S) também são responsáveis por obter todas as autorizações, licenças e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, **não podendo atribuir ao(s) LOCADOR(ES) qualquer responsabilidade**, tampouco alegar impedimentos legais não previamente verificados para justificar o descumprimento das obrigações locatícias.

17ª. As partes acordam, ainda, as seguintes disposições gerais:

17.1. 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.

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

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



DO FORO

18ª. A critério do(s) LOCATÁRIO(S), o presente contrato poderá ser firmado tanto de forma física, em duas vias de igual teor e forma, quanto em formato eletrônico, **ficando 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.

18.1. Para os contratos eletrônicos, as partes concordam em utilizar, e reconhecem como válida, qualquer forma de comprovação de autoria e integridade dos termos do presente instrumento em formato eletrônico, bem como de todos os documentos que o compõem, como vistoria e termos anexos, inclusive a assinatura eletrônica na plataforma D4Sign (disponível em www.d4sign.com.br), ainda que não se utilizem de certificado digital emitido pelo padrão ICP-Brasil ([art.10 , §2º, da MP nº. 2.200-2](#)).

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento para que surta seus efeitos legais.

Fortaleza - CE, 13 de jun. de 2025

ADRIANO BARRETO ESPÍNDOLA SANTOS
LOCADOR (1)

MARISOL AUGUSTO SEABRA
LOCATÁRIO(2)

ISSAC YACO ARAÚJO OMAR
LOCATÁRIO(3)

1ª TESTEMUNHA:
CPF:

2ª TESTEMUNHA:
CPF: