

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL ▾

LOCADOR(ES): ALBERT ESPÍNDOLA DE SÁ SILVEIRA, brasileiro, solteiro, médico, inscrito no CPF sob o nº 993.001.333-49, neste ato representado por sua bastante procuradora **ESPÍNDOLA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade comercial com sede nesta Capital, à Av. Santos Dumont, nº 2.828, Loja 12, bairro Aldeota, CEP: 60.150-162, 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): LUIS FILIPE SILVA PIRES, brasileiro, solteiro, assistente financeiro, inscrito no CPF sob o nº 605.522.463-10, emitido pela SSPDS/CE, telefone(s): (85) 99277-9922, e-mail(s): silvafelipeluis.fpt@gmail.com; e **VICTOR MANOEL FROTA DE SOUSA**, brasileiro, solteiro, estudante, inscrito no CPF sob o nº 093.151.423-14, portador do RG sob o nº 20172807004 SSPDS/CE, telefone(s): (85) 99277-9922, e-mail(s): silvafelipeluis.fpt@gmail.com, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Mozart Pinheiro de Lucena, nº 2441, Quintino Cunha, CEP: 60.3526-42, doravante denominado **LOCATÁRIO(S)**.



OBJETO DA LOCAÇÃO


O imóvel sito nesta Capital, do tipo quitinete, na **Rua Padre Miguelinho, n.º 1508, Qt. 07, Benfica, CEP: 60040-300**, sem vaga de garagem.. Observa-se, ainda, as condições dispostas no termo de vistoria anexo que é parte integrante do presente contrato.

As partes acima qualificadas têm entre si justas e acertadas as condições do presente **Contrato de Locação de Imóvel RESIDENCIAL ▾ por Prazo Determinado**, do

Rubricas (se físico):

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: 60.150-162

Tel.: (85)3461.1166 | 98810.1166

imóvel descrito e caracterizado acima, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:



DA AUSÊNCIA DE GARANTIA

1ª- Em decorrência da ausência de garantia locatícia, o aluguel será cobrado de forma antecipada, conforme autoriza a Lei de n.º8.245/91..



DURAÇÃO DA LOCAÇÃO

2ª. O prazo da presente locação será de 30 (trinta) 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\$480,00 (quatrocentos e oitenta).
VENCIMENTO DO ALUGUEL:	5º dia de cada mês.
PRIMEIRO VENCIMENTO:	No ato da 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).

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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

3.1. Os aluguéis e encargos locatícios começam a ser cobrados a partir da data da assinatura deste instrumento por todas as partes, desde que as chaves estejam disponíveis para o(s) LOCATÁRIO(S) na imobiliária. 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 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 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 imobiliária, 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 judiciais e extrajudiciais que se fizerem necessárias 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.

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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

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. 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.

6.3. 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.

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).

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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



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\$48.000,00 (quarenta e oito 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. 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.

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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

8.1. 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, que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

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 10.1.**

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.

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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



DISPOSIÇÕES GERAIS

10ª. As partes acordam as seguintes disposições gerais:

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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).

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

10.7. 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.

Rubricas (se físico):

Locador

Locatários/Fiadores

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



DO FORO

11ª. 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.

11.1. 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 D4Sing (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, 30 de Setembro de 2024.

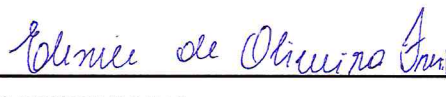



ALBERT ESPÍNDOLA DE SÁ SILVEIRA
LOCADOR


LUIS FILIPE SILVA PIRES
LOCATÁRIO


VICTOR MANOEL FROTA DE SOUSA
LOCATÁRIO


1ª TESTEMUNHA:
CPF: 606.064.995-10


2ª TESTEMUNHA:
CPF: 042.515.193-02



CARTÓRIO
JAIME ARARIPE

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO DISTRITO DE ANTÔNIO BEZERRA - CE
DEL. JAIME DE ALENCAR ARARIPE JUNIOR - TITULAR | DEL. GUILHERME AUGUSTO DE ALENCAR ARARIPE - SUBSTITUTO
AV. MISTER HULL, 4965 - CEP 60056-001 - FORTALEZA - CEARÁ - ☎ (85) 3235-3301 ✉ jaimeararipe@gmail.com

(8629228167337) 1 Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) assinatura(s) de:
= LUIS FILIPE SILVA PIRES =
que confere c/ o padrão reg. nesta serventia. Dou fé.
Fortaleza, 30 de setembro de 2024, 13:01:52. Em testemunho da verdade,
TERESA CAMILLE SOARES FERREIRA (Escrevente) Total: R\$ 10,10.
Válido somente com o selo de autenticidade. FUNC: Beatriz DH237995



Rubricas (se físico):

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

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO DISTRITO DE ANTÔNIO BEZERRA - CE
DEL. JAIME DE ALENCAR ARARIPE JUNIOR - TITULAR | DEL. GUILHERME AUGUSTO DE ALENCAR ARARIPE - SUBSTITUTO
AV. MISTER HULL, 4965 - CEP 60056-001 - FORTALEZA - CEARÁ - ☎ (85) 3235-3301 ✉ jaimeararipe@gmail.com

1 Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) assinatura(s) de:
= VICTOR MANOEL FROTA DE SOUSA =
que confere c/ o padrão reg. nesta serventia. Dou fé.
Fortaleza, 30 de setembro de 2024, 13:47:35. Em testemunho da verdade,
TERESA CAMILLE SOARES FERREIRA (Escrevente) Total: R\$ 10,10.
Válido somente com o selo de autenticidade. FUNC: Eduardo DH237707

CARTÓRIO
JAIME ARARIPE