

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
EM QUE ENTRE SI FAZEM, JEFFERSON
FERREIRA DO NASCIMENTO e BRUNO
FERREIRA DO NASCIMENTO DORAVANTES
DENOMINADOS LOCADORES E
MARISTELA GONÇALVES DE ALMEIDA E
ANTÔNIO SÉRGIO CORTES MACIEL
DORAVANTES DENOMINADOS
LOCATÁRIOS E COMO FIADORES
ALEXANDRE SILVA PINHEIRO DOS
SANTOS E SUA ESPOSA CYNTHIA MARIA
CÔRTEZ MACIEL SANTOS.

Por esse instrumento de contrato de locação residencial, que entre si fazem, JEFFERSON FERREIRA DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, portador de carteira de identidade n. 11329758-4 IFP, inscrito no CPF sob o n. 086.459.917-05, residente e domiciliado nessa cidade e BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, servidor público federal, portador de carteira de identidade n. 11329692-5 DETRANRJ, inscrito no CPF sob o n. 106.484037-00, residente e domiciliado em Brasília, doravante denominados LOCADORES, e MARISTELA GONÇALVES DE ALMEIDA, brasileira, casada, pensionista, portadora de carteira de identidade n. 0070377429 DICRJ, inscrita no CPF sob o n. 003.371.567-00, E ANTÔNIO SÉRGIO CORTES MACIEL, brasileiro, casado, educador físico, portadora de carteira de identidade n. 060620689 IFPRJ, inscrita no CPF sob o n. 768.403.527-49, doravante denominados LOCATÁRIOS, todos capazes. As partes contratam a locação residencial, mediante as cláusulas abaixo expostas:

1. OBJETO

1.1 Imóvel situado na Avenida Peregrino Júnior n. 380 bl 2 Apto 512, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro- RJ.

1.2- O imóvel entregue pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, na data do início da vigência deste contrato (01/12/2020), possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

1.3- A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido aos **LOCATÁRIOS**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto.

2. PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1 O prazo da presente locação será de 30 meses, a começar de 01 de dezembro de 2020, terminando em 31 de maio de 2023, independente de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, transformando-se em prazo indeterminado após essa data em caso de prorrogação, hipótese em que **as partes poderão** rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito para que a outra parte desocupe o imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, os **LOCATÁRIOS, LOCADORES E FIADORES** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

3. VALOR DO ALUGUEL

3.1 O valor do aluguel será de R\$ 5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais) mensais, acrescidos de impostos, taxas de condomínio e demais despesas que venham a incidir sobre o imóvel, como taxa de incêndio, IPTU, despesas de conservação, água e esgoto e seguro contra incêndio.

3.2 O aluguel será reajustado pelo índice IGP-M/FGV a cada período de 12 meses, até o término da locação, com efetiva entrega das chaves.

3.3 Se eventualmente o índice acordado deixar de existir, será substituído pelo IPC da FIPE e subsidiariamente por índice correspondente e /ou equivalente.

3.4 Se futura legislação, ou ato oficial, permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo, do que aquela pactuada neste contrato, de pleno direito, automática e independentemente de aviso ou notificação o reajuste passará a ser efetuado no prazo permitido pelo novo ordenamento.

3.5 O atraso no pagamento do aluguel e demais encargos ensejará multa de 20%, com juros de mora de 1% ao mês, sobre o valor total dos aluguéis e encargos.

3.6 Na forma do art. 265 do Código Civil, fica acordado que os LOCATÁRIOS são SOLIDARIAMENTE responsáveis pelo pagamento dos aluguéis e encargos descritos acima.

4. DO ESTADO DO IMÓVEL

4.1 Os locatários declaram receber o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação e limpeza, em condições de habitabilidade e a fazer à sua própria custa, com inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos de que venha necessitar o imóvel ou sua mobília, satisfazendo nesse sentido toda e qualquer exigência das autoridades públicas, comprometendo-se a manter em perfeito estado todo o imóvel e mobília existente, de modo a entregá-lo no mesmo estado em que recebe.

4.2 Os locatários não poderão fazer nenhuma modificação no imóvel, sem prévio consentimento, por escrito do Locador, caso em que acordarão sobre benfeitorias a serem realizadas, isentando o locador de qualquer indenização sobre benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, renunciando, neste ato, os LOCATÁRIOS não só as indenizações por

benfeitorias como eventual direito de retenção pelas mesmas, na forma do art. 35, Lei 8.245/91 e súmula 335/STJ.

4.3 Os locatários não poderão sublocar, ceder ou transferir o presente contrato, se responsabilizando desde logo a transferir a conta de gás e luz para seu nome, responsabilizando-se pela instalação e manutenção de medidores, se necessário.

4.4 Os locatários se comprometem a não realizarem alterações nas instalações elétricas e nem instalarem equipamentos que possam gerar sobrecarga elétrica.

4.5 Os LOCATÁRIOS permitirão ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficarão compelidos os LOCATÁRIOS a realizarem o conserto, no prazo de 15 dias.

4.6 O Locador, desde já, não confere nenhum tipo de garantia e se exime de qualquer responsabilidade com relação à potenciais riscos de queda, sendo certo que o imóvel foi locado sem telas de proteção.

4.7 Os Locatários se comprometem a realizarem manutenção preventiva nos aparelhos de ar condicionado a cada período de 12 meses e comprovarem enviando os recibos e/ou notas fiscais da realização do serviço ao locador.

4.8 Os locatários se comprometem a manter a churrasqueira com fina camada de vaselina líquida para sua conservação e prevenção de enferrujamento.

5. DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

5.1 Os LOCATÁRIOS ficam desde já obrigados a contratarem seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea, no prazo de 30 dias a contar da vigência deste contrato.

5.2 Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel ou na mobília existente por culpa ou dolo do LOCATÁRIOS, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista no item 7.1, todas as despesas por danos causados ao imóvel.

6. RESCISÃO POR FORÇA MAIOR OU FORTUITO.

6.1 Em caso de desapropriação total ou parcial, ou sinistro que torne inabitável o imóvel, em culpa de nenhuma das partes, ou preposto, será considerado rescindido de pleno direito o presente contrato, sem qualquer indenização ou penalidades às partes.

7. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 A infração ou descumprimento exato de qualquer cláusula deste contrato, ensejará a parte que o cometer multa equivalente a três aluguéis mais encargos vigentes ao tempo da infração, sem prejuízo das obrigações vencíveis e plena indenização por perdas e danos, honorários de advogado, juros de mora, custas judiciais e correção monetária.

7.2 Da mesma forma ensejará o pagamento de multa de três aluguéis a desocupação do imóvel pelos locatários antes do prazo pactuado, de modo proporcional ao tempo transcorrido.

7.3 Em caso de abandono do imóvel por parte do LOCATÁRIO o LOCADOR, imediatamente, imitir-se-á na posse, retirando do local eventuais móveis e utensílios porventura deixados no prédio, comprometendo-se, ainda, o LOCATÁRIO, ao pagamento de tudo ao quanto tiver que ser despendido em relação ao desfazimento deste contrato.

7.4 O LOCATÁRIO comunicará imediatamente ao LOCADOR o recebimento de quaisquer documentos de cobrança de tributos ou encargos públicos, bem como quaisquer intimações, multas ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele LOCATÁRIO, sob pena de não o fazendo ou demorando-se fazê-lo, responder civil e criminalmente pelos

prejuízos advindos, estando obrigado por este instrumento, a indenizar, em ação regressiva o prejuízo causado ao LOCADOR, além de ser considerada falta grave ensejadora do decreto de despejo por infração contratual.

8. DA DATA DO PAGAMENTO E GARANTIA

8.1 O pagamento do valor do aluguel será realizado mensalmente em referência ao mês vencido, devendo ser pago ATÉ o DIA 03 (TRÊS) de cada mês subsequente ao vencido, mediante depósito na conta corrente de Bruno Ferreira do Nascimento, cujos dados são: Banco: 260 - Nu Pagamentos S.A.; Agência: 0001; Conta corrente: 31347-6 e CPF nº 106.484.037-00. Ficam resguardadas eventuais mudanças desta conta corrente, que serão avisadas pelo Locador.

8.2 A taxa de condomínio; IPTU e demais encargos deverão ser realizado mensalmente em referência ao mês vincendo, devendo ser pago ATÉ o DIA 03 (TRÊS) de cada mês iniciado, também mediante depósito na conta corrente de Bruno Ferreira do Nascimento mencionada na cláusula 8.1 acima.

9. DA FIANÇA:

9.1 DA FIANÇA: Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiadores, ALEXANDRE SILVA PINHEIRO DOS SANTOS, brasileiro, casado, documento de identidade nº 046259420IFPRJ, CPF nº 875.077.817-04 E SUA ESPOSA CYNTHIA MARIA CÔRTEZ MACIEL SANTOS, brasileira, casada, documento de identidade nº 05.475.919-6 DETRANRJ, CPF nº 835.541.147-15 os quais configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se solidariamente pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado, até a entrega das chaves.

9.2. Os fiadores renunciam expressamente ao benefício de ordem.

9.3. Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

9.4 O fiador declara que é dono do imóvel de matrícula nº 38.495, registrado em seu nome junto ao 10º Ofício de Registro de Imóveis, situado à Rua Visconde de Santa Isabel nº 610, apto 204, distrito do Andaraí - Rio de Janeiro -RJ e que este é um dos bens sujeitos a garantir a dívida.

9.5 Caso o fiador aliene o imóvel acima referido, o mesmo se compromete a apresentar outro imóvel nas mesmas condições do acima referido, sendo informado previamente aos LOCADORES.

10. CLÁUSULA DE PINTURA INTERNA

Declara os LOCATÁRIOS, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, conforme laudo de vistoria em anexo, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei.

11. Vistorias

Serão feitas Vistorias pelo LOCADOR de Entrada e Saída para registrar as condições do imóvel no início e fim da Locação. Caso os LOCATÁRIOS encontre qualquer divergência, deverá apontá-la e comprová-la, com fotos, no prazo de 3 dias do recebimento do laudo, sob pena de aceitar integralmente a vistoria apresentada.

10. ALIENAÇÃO

10.1 Em caso de alienação será exercido o direito de preferência do locatário, assumindo o mesmo, no caso de não pretender adquirir o imóvel, o compromisso de permitir visitas ao mesmo, desde que com horários previamente agendados.

As partes elegem o foro da Regional da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer conflitos referentes ao fiel cumprimento do presente contrato, renunciando a qualquer foro, por mais privilegiado que o seja.

E por estarem ajustados, assinam o presente em duas via de igual teor, na presença das testemunhas abaixo declaradas e assinadas.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2020.

JEFFERSON FERREIRA DO NASCIMENTO

Locador

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO

Locador

MARISTELA GONÇALVES DE ALMEIDA

Locatário

ANTÔNIO SÉRGIO CORTES MACIEL

Locatário

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

