

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL EM
QUE ENTRE SI FAZEM, JEFFERSON
FERREIRA DO NASCIMENTO e BRUNO
FERREIRA DO NASCIMENTO DORAVANTES
DENOMINADOS LOCADORES E RANIE
RODRIGUES DA SILVA DORAVANTE
DENOMINADO LOCATÁRIO COM SEGURO
FIANÇA DA SEGURADORA TOKIO MARINE.

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-mail jeffersonfnascimento@yahoo.com.br 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 e-mail brunoferreira01@gmail.com, doravante denominados LOCADORES, e RANIE RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, portador de carteira de identidade n. 28116084-6 DETRANRJ, inscrito no CPF sob o n. 179.777.917-65, , residente e domiciliado nessa cidade e-mail gallardoranie@hotmail.com, doravante denominados LOCATÁRIO, 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 (26/06/2023), 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 26 de Junho de 2023, terminando em 25 de Dezembro de 2025, independente de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo ser prorrogada por igual período e de comum acordo entre as Partes. Para tanto, o LOCATÁRIO deverá enviar correspondência ao LOCADOR, via correio eletrônico jeffersonfnascimento@yahoo.com.br e brunoferreira01@gmail.com manifestando seu interesse em prorrogar o prazo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados do término do prazo inicial. A prorrogação deste Contrato deverá ser feita mediante assinatura de termo aditivo por escrito e assinado por ambas as Partes.

2.2 Na hipótese de prorrogação do Contrato, para que a FIADORA continue prestando a fiança ao Contrato, deverá consentir com a prorrogação, assinando o termo aditivo a ser celebrado entre as partes, sob pena de não ser mais eficaz a fiança concedida para a referida prorrogação, neste caso o presente contrato ficará rescindido de pleno direito não sendo realizado o termo aditivo.

2.3 Findo o prazo contratual ou de eventual prorrogação, de pleno direito, o LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel e respectivas chaves, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial, com suas instalações e acessórios, em perfeitas condições de uso, habitabilidade, asseio e funcionamento, como ora o recebe e descrito na vistoria de entrada.

2.4 A vistoria de entrega do imóvel deverá ser realizada em data a ser estabelecida em comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO, não podendo nenhuma das Partes postergar dita vistoria por mais de 72 (setenta e duas) horas, após recebimento de notificação.

2.5 Qualquer recebimento por quaisquer das Partes fora dos prazos e condições convencionados neste Contrato deverá ser considerado mera tolerância e não induzirá novação.

3. VALOR DO ALUGUEL

3.1 O valor do aluguel será de R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS) mensais, acrescidos de impostos, taxas de condomínio, seguro fiança 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, desde que maior ou igual a zero, até o término da locação, com efetiva entrega das chaves.

3.3 Se eventualmente o índice acordado deixar de existir, será substituído pelo IPCA 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, se o atraso for superior a trinta dias, haverá atualização monetária, conforme a variação dos índices legais.

3.6 Caso o LOCADOR seja obrigado a ingressar em juízo para recebimento do débito do LOCATÁRIO, fica este obrigado ao pagamento deste débito, corrigido de acordo com o índice oficial de medição da inflação, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido, custas e honorários de advogado, que as partes estimam de comum acordo, em 20% (vinte por cento) do valor da respectiva cobrança.

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 e de modo a poder ser imediatamente alugado.

4.2 Os locatários não poderão fazer nenhuma modificação no imóvel, sem prévio consentimento, por escrito dos Locadores, 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 ou alterações na mesma.

4.5 Os LOCATÁRIOS permitirão ao LOCADOR por si ou por seus procuradores, sempre que julgar necessário, após notificar o LOCATÁRIO com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, 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 O LOCATÁRIO fica desde já obrigado a arcar com o seguro contra incêndios, do imóvel locado.

5.2 Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel ou na mobília existente por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, 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 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, mediante depósito na conta corrente de Bruno Ferreira do Nascimento, cujos dados são: PIX (CPF106.484.037-00) ou Banco: 260 - Nu Pagamentos S.A.; Agência: 0001; Conta corrente: 31347-6. Ficam resguardadas eventuais mudanças desta conta corrente, que serão avisadas pelo Locador.

8.2 A taxa de condomínio; parcelas do seguro fiança; IPTU e demais encargos deverão ser realizado mensalmente em referência ao mês vincendo, devendo ser pago ATÉ o DIA 05 (CINCO) de cada mês iniciado, também mediante depósito na conta corrente de Bruno Ferreira do Nascimento mencionada na cláusula acima.

9. DA GARANTIA LOCATÍCIA - SEGURO FIANÇA

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo **LOCADOR** junto a **TOKIO MARINE**, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais. São de conhecimento do **LOCADOR e LOCATÁRIO(S)** as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(s) Locatário(s) após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo Locador(a), quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

10. – DANOS AO IMÓVEL

O locatário declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, 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 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.

11. – DA PINTURA INTERNA

Declara o locatário, 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 em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a **TOKIO MARINE** no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

12. – VISTORIAS

Serão feitas Vistorias pelo LOCADOR de Entrada e Saída para registrar as condições do imóvel no início e fim da Locação. Caso o LOCATÁRIO 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.

13. – ALIENAÇÃO

13.1 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 Barra da Tijuca 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 3 vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo declaradas e assinadas.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2023.

JEFFERSON FERREIRA DO NASCIMENTO

Locador

BRUNO FERREIRA DO NASCIMENTO

Locador

RANIE RODRIGUES DA SILVA

Locatário

Testemunhas:

Nome: Fabiola Vasconcelos Martins

CPF: 074.531.697-20

Nome: Lucas Brasil Scheffer

CPF: 152.774.157-50