

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado **Wellington Rodrigues Ferreira**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 206951055 – DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n.º 101.726.257-85, domiciliado na rua B, nº128, Condomínio Bosque de Itapeba, na cidade de Maricá/RJ, de ora em diante chamado simplesmente de **LOCADOR**, e do outro lado **Anderson Rodrigues Sprovieri da Costa**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade n.º 069809002 – DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n.º 651.701.307-59, e **Lucia Eli Lacerda Ferreira Sprovieri da Costa**, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade n.º 079394862 – DIC/RJ e inscrita no CPF/MF sob o n.º 981.817.507-72, de ora em diante chamados simplesmente de **LOCATÁRIOS**, têm, entre si, como justo e contratado o que se segue:

1- DO IMÓVEL E DO PRAZO DA LOCAÇÃO: O primeiro contratante, na qualidade de LOCADOR, dá em locação ao segundo contratante, na qualidade de LOCATÁRIOS, o imóvel de sua propriedade, sito à **Estrada da boa Vista, Residencial Bello Valle, Quadra A, Unidade 21, Retiro, na cidade de São Pedro da Aldeia/RJ**, pelo prazo de 12 meses, a partir de **05/09/2023** e a terminar em **05/09/2024**;

2- DO ALUGUEL: O aluguel, livremente convencionado, será de **R\$ 1.350,00 (Um Mil e Trezentos e cinquenta Reais)**, acrescido do valor referente a cota condominial que atualmente monta a cifra de **R\$150,00 (cento e cinquenta Reais) totalizando o valor de R\$1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais)** mensais cujo pagamento será feito impreterivelmente no vencimento, independente de qualquer aviso através de **depósito bancário na conta corrente ora indicada pelo LOCADOR, banco BTG Pactual(208), agência 0020, conta corrente 183205-0**, ou através de outro meio indicado por este, até o dia 05 (Cinco) de cada mês, onde o primeiro vencimento combinado entre o locador e locatário será no dia **05/10/2023**, importando a simples falta de pagamento nas épocas determinadas, por si só, em mora, independentemente de interpelação ou notificação judicial, ou outro qualquer aviso e só por força do presente contrato, correndo por conta dos LOCATÁRIOS o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o dito imóvel, seja de que natureza forem, bem como o prêmio de seguro.

2.1- O prazo para pagamento dos alugueres e encargos se vencerá impreterivelmente na data aprezada, ou seja, dia 05 (cinco) de cada

mês seguinte ao vencido. Após este prazo, sujeitar-se-á o LOCATÁRIO ao pagamento de mais 10% (dez por cento) a título de multa moratória, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGPM/FGV ou outro índice permitido, sobre o valor total do recibo, isto é, aluguel mais acessórios da locação, e mais, 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios na cobrança amigável e de 20% (vinte por cento) se a cobrança for em juízo, mais custas processuais, juros e correção monetária, até o final da demanda, sem prejuízo da demais cláusulas e condições do presente contrato.

2.2- Ensejará ainda a mora de pleno direito, o pagamento dos alugueres e encargos através de cheques devolvidos qualquer que seja o fundamento, inclusive de assinatura, tornando, como consequência, nulo e sem qualquer valor o recibo obtido.

2.3- Quando os LOCATÁRIOS deixarem de efetuar o depósito na data acordada o LOCADOR emitirá um boleto de cobrança referente 10% (dez por cento) do valor da locação e acessórios a título de multa moratória, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGPM/FGV ou outro índice permitido, sobre o valor total da locação, isto é, aluguel mais acessórios da locação, e mais, 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios na cobrança amigável.

2.4- Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR ou pelo administrador, mesmo que consecutivamente, efetuado pelos LOCATÁRIOS ou terceiros alheios a este contrato, serão considerados como mera liberalidade. Não importando assim em novação, assim como, reconhecimento, concordância ou aceite, tácita ou implícita de sublocação, empréstimo ou cessão.

2.5- Qualquer recebimento do aluguel após o vencimento, sendo os LOCATÁRIOS abonado do pagamento da multa pactuada, a título de desconto ou abatimento, mesmo que consecutivo ou alternado. Será considerada mera liberalidade, podendo o LOCADOR exigir as mensalidades vincendas de acordo com as cláusulas iniciais do presente contrato.

3-REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data do início da locação, pelo maior índice acumulado (**IGP-M/FGV, IGP/FGV, IPC/FGV, INPC/IBGE, IPC/FIPE**) ou na falta ou impedimento destes será outro índice que vier a substituí-los, sendo certo que poderão ser utilizados índices diferentes nos vários períodos

de reajustes, sempre a critério único do LOCADOR quanto a escolha dos mesmos, ao que se obrigam, desde já, os LOCATÁRIOS.

3.1- O valor cobrado na locação referente a cota condominial seguirá as regras de reajuste determinadas pelo condomínio o que desde já se obriga o LOCATÁRIOS.

4- DOS ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO: Os LOCATÁRIOS cabem pagar juntamente com o aluguel, todos os acessórios da locação. Assim, entende-se como acessórios da locação: **taxa de incêndio, taxa de água e esgoto, luz, condomínio e cotas de rateio, taxa de manutenção e demais taxas e tarifas relativas ao imóvel locado, cuja cobrança não seja vedada por lei, além da TARIFA BANCÁRIA e custos com correios e impressos na ordem de até 3% (três por cento), calculada sobre o último aluguel vigente, inclusive seguro contra fogo**, bem como ainda pagará outros tributos e encargos que forem eventualmente criados do decurso da locação. Os tributos e encargos referidos nesta cláusula serão pagos pelo LOCADOR e cobrados dos LOCATÁRIOS, juntamente com o aluguel do mês subsequente do respectivo pagamento, ficando tais obrigações, para efeitos de cobrança, incorporados ao aluguel, e passíveis de execução pelas vias judiciais.

4.1- Corre ainda, por conta dos LOCATÁRIOS as despesas com consumo de luz que o mesmo pagará diretamente à Cia. Fornecedora, não cabendo ao LOCADOR qualquer responsabilidade pelo atraso nas respectivas ligações, bem como se obrigam os LOCATÁRIOS a transferir no prazo de 30 (trinta) dias para o seu nome a conta de luz, sob pena rescisão contratual por infração e incidência de multa contratual.

4.2- Os LOCATÁRIOS declaram conhecer o sistema de fornecimento de água, luz força e gás com referencia ao imóvel objeto deste contrato, não lhe cabendo nenhum direito de reclamar, exigir ou pleitear do LOCADOR com relação a tais fornecimentos ou qualquer irregularidade no prédio ou edifício, uma vez que tais serviços são de exclusiva responsabilidade das empresas fornecedoras ou da administração do edifício, e fogem a competência do LOCADOR, não constituindo em hipótese alguma, motivo para rescisão contratual.

5 - DO ESTADO DO IMÓVEL: Os LOCATÁRIOS declaram receber o imóvel objeto da locação, no que tange as suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, bem como fechaduras, pias, janelas, basculantes, lavatórios, luminárias, tudo no estado de conservação e limpeza descrita em laudo, cuja vistoria já foi realizada pelas partes, e

faz parte integrante do presente contrato.

6 - DA CONSERVAÇÃO E ESTADO DO IMÓVEL: Ficam obrigados os LOCATÁRIOS, após a realização dos reparos que fizer no imóvel, conforme disposto na cláusula a manter o imóvel objeto desta locação sempre em perfeitas condições de conservação e limpeza, zelando particularmente pelo bom estado de conservação da pintura, pisos, janelas, basculantes, partes integrantes e acessórias do imóvel e, em geral por todos os aparelhos e instalações, ficando reservado ao LOCADOR o direito de vistoriá-lo a qualquer tempo e, em encontrando algo danificado, terá o LOCADOR direito de contratar o reparo do dano, cobrando dos LOCATÁRIOS as despesas inerentes ao citado reparo no recibo seguinte de aluguel.

6.1 - DAS CORES DO IMÓVEL: Os LOCATÁRIOS obrigam-se a pintar o imóvel objeto deste, com tintas de mesma qualidade e na cor encontrada quando do início da locação, conforme consta no termo de vistoria que faz parte integrante do presente contrato, para que seja considerada a efetiva entrega das chaves.

7 - DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS QUE PERMANECEM: Ficam os LOCATÁRIOS responsáveis, por todos os bens móveis e utensílios que permanecem no imóvel objeto da presente locação, descrito na relação em anexo ao presente contrato, ciente que em caso de dano, deverá ser o mesmo reparado integralmente. Em caso de não reparado o dano, ficaram obrigados os LOCATÁRIOS ao pagamento do valor equivalente a este, em substituição ao danificado.

8 - DAS OBRAS, CONSERVAÇÃO E REPAROS: É vedada qualquer modificação ou obra pelos LOCATÁRIOS no imóvel ora locado, no caso de necessidade dependerá do prévio e expresso consentimento do LOCADOR, e uma vez executado, ficará desde logo incorporada ao prédio, sem que assistam aos LOCATÁRIOS o direito a indenização ou retenção finda ou rescindida a locação e se não for do interesse do LOCADOR a permanência de qualquer modificação do prédio muito embora feita com seu consentimento, obrigam-se os LOCATÁRIOS a repor o imóvel em seu estado anterior ou indenizar o LOCADOR com a importância necessária a essa reposição independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.1- Caso seja feito alguma modificação no imóvel sem anuência do LOCADOR ou aprovação dos órgãos Estaduais e Municipais. Ficam os

LOCATÁRIO obrigados a fazerem, as suas custas, sem direito a qualquer indenização, todos os reparos e obras necessárias, ficando ainda responsável por eventuais notificações ou intimações de quaisquer autoridades Federais, Estaduais e Municipais assim como a pagar, imediatamente, quaisquer multas impostas por infrações as leis, regulamentos ou posturas, das quais se obriga a dar ciência ao LOCADOR.

9 - DA DESAPROPRIAÇÃO: Verificando-se a hipótese de incêndio total, que obrigue a reconstrução do prédio no todo, a locação ficará prorrogada e suspenso o pagamento dos aluguéis, pelo tempo que a reconstrução demorar; se parcial o incêndio, continuaram os LOCATÁRIOS a pagarem os aluguéis neste instrumento estipulados, sem direito a qualquer prorrogação do prazo contratual.

9.1- No caso de desapropriação do imóvel, ficará este contrato rescindido de pleno direito, nada podendo os LOCATÁRIOS reclamarem do LOCADOR pelos efeitos da desapropriação.

10- DA DESTINAÇÃO: Obrigam-se os LOCATÁRIOS não utilizar o referido imóvel para outro mister que não seja para sua ocupação residencial, não lhe sendo permitido transferir este contrato a outrem ou sublocar o imóvel no todo ou em parte sem o expreso consentimento do LOCADOR.

11 - DO SEGURO: Os LOCATÁRIOS **pagarão o premio de seguro contra incêndio do imóvel ora locado, em favor do LOCADOR, no valor correspondente à cobertura total de incêndio e danos elétricos, com correção na mesma proporção do aluguel correspondendo sempre ao mínimo de 333 (Trezentos e trinta e três), vezes o aluguel vigente, em épocas propícias, sendo que a Cia. Seguradora será indicada pelo LOCADOR ou por seu administrador.**

12 - DA RESCISÃO CONTRATUAL: O não cumprimento das cláusulas do presente contrato por parte dos contratantes implicará na rescisão do mesmo de pleno direito, ficando o infrator sujeito ao pagamento de multa de 03 (três) alugueis da época a favor da outra parte, mais as despesas judiciais ou extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios decorrentes do inadimplemento; salvo dispositivos a seguir:

12.1 - No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado pelo Poder Público.

12.2 - No caso de quaisquer evento ou sinistro de incêndio, que torne inabitável o imóvel locado, ficará rescindida a locação, sem qualquer compensação por parte do LOCADOR em favor do LOCATÁRIO.

12.3 - Quaisquer que sejam as circunstâncias, a quitação dada não abrangerá eventuais multas previstas neste contrato não liquidadas, de responsabilidade do LOCATÁRIO. De igual modo, os débitos por encargos vencíveis ou constatados somente após a rescisão do contrato, tais como as despesas condominiais, luz, água e esgoto, taxas, tarifas, tornarão nulas a rescisão e a quitação eventualmente deferida.

13 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: O LOCADOR fica facultado vistoriar e examinar o prédio em seu interior, sempre que lhe aprouver.

13.1 - O presente contrato vigorará ainda mesmo que faleça o LOCADOR, devendo ser respeitado pelos herdeiros e seus sucessores e, no caso de venda do imóvel, será consignada na escritura de venda a mesma condição.

13.2- Ambos os contratantes elegem o foro desta cidade para decidir qualquer questão judicial originada deste contrato.

13.3 - Ao LOCATÁRIO em caso de apartamento, vilas, condomínios e semelhantes, ficam obrigados a cumprirem fielmente a convenção, regimento interno, ou determinações que venham a ser aplicadas no imóvel, assim como na sua falta, zelar pelo sossego, bom nome, higiene e segurança do imóvel. Ciente que toda e quaisquer sanções impostas pelo condomínio ou seu administrador por transgressões as normas, serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

13.4 - O recebimento das chaves para vistoria do imóvel, depois de livre e desocupado de coisas e pessoas, não exonera, quita ou suspende o LOCATÁRIO e seus fiadores das obrigações contratuais, esta exoneração só se dará, depois de reparados ou indenizados os danos existentes, ou se opere a rescisão com a quitação competente.

E por estarem LOCADOR e LOCATÁRIO de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em duas vias de igual teor, destinando-se uma via para cada uma das partes.

Maricá, 05 de setembro de 2023.

LOCADOR

LOCATÁRIO