
CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO DE 12 MESES

LOCADOR: **MATHEUS BERNARDO BARROS DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF sob o nº 029.031.014-85, identidade de nº 1.845.488 – SSP/PB, telefone nº (83) 99901.8036, e-mail: mbbdo@uol.com.br, residente e domiciliado na Rua Professora Luzia Simões Bertolini, nº 101, ap. 1102, Edifício Rio Mamirauá, Aeroclube, João Pessoa/PB, CEP 58.036-630.

LOCATÁRIOS: **RICARDO AUGUSTO DE HOLANDA CAVALCANTI JUNIOR**, brasileiro, união estável, servidor público, inscrito no CPF sob o nº 012.226.414-29, identidade de nº 2659369 – SSP/PB, telefone de nº (83) 98215.8592, e-mail: ricohcavalcanti@gmail.com, e **MARIA ERIDAN PIMENTA NETA**, brasileira, união estável, servidora pública, inscrita no CPF sob o nº 013.595.564-51, identidade de nº 2090634 – SSP/RN, ambos atualmente residentes e domiciliados na Rua Djalma Vilar de Gusmão, nº 186, Intermares, Cabedelo/PB, CEP 58.102-303.

ADMINISTRADOR: **EDSON JORGE DA COSTA JUNIOR**, brasileiro, casado, advogado e corretor de imóveis (CRECI 11.579-F/PB), inscrito no CPF sob o nº 104.401.624-83, e-mail: advedsonjorge@gmail.com, telefone nº (83) 99618.1288, com endereço profissional na Rua Djalma Vilar de Gusmão, nº 409, sala 06, Intermares, Cabedelo/PB, CEP 58102-303.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM PRAZO DETERMINADO**, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes descritas, além das previstas no Código Civil e na legislação pátria.

CLÁUSULAS

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª – O **LOCADOR** dá, em locação, o imóvel de sua propriedade, qual seja, a unidade habitacional nº 402, localizado no Edifício Yahweh Club Residence, situado na Rua Mar da Noruega, nº 309, Intermares, Cabedelo/PB, CEP 58.102-142, possuindo a seguinte descrição: sala de estar/jantar, um w/c social, três quartos sendo uma suíte, cozinha, área de serviço e duas vagas de garagem confinadas, conforme descrito no laudo de vistoria.

Parágrafo único – Ficam, desde já, cientes os **LOCATÁRIOS** que restarão os mesmos obrigados por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regimento Interno.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 2ª – O prazo da locação será de **12 (doze) meses**, com início em **25 de julho de 2026** e término em **24 de julho de 2027**. Ao fim desse período, os **LOCATÁRIOS** deverão restituir o imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, salvo em caso de renovação consensual, nos termos da Lei.

§1º – Qualquer tolerância ou concessão feita pelo **LOCADOR** não constituirá precedente, nem modificará as obrigações contratuais. Em caso de abandono ou desocupação do imóvel pelos

LOCATÁRIOS, o **LOCADOR**, ou seu representante legal, poderá retomar a posse do imóvel sem necessidade de ação judicial.

§2º – Caso os **LOCATÁRIOS** desocupem o imóvel antes do término do contrato, será devida uma multa rescisória proporcional ao tempo restante do contrato, conforme o art. 4º da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), no valor correspondente a **3 (três) meses de aluguel**.

§3º – A multa não será aplicada nas situações em que a Lei nº 8.245/91 prever isenção para os **LOCATÁRIOS** e/ou **LOCADOR**.

§4º – Da mesma forma, caso o **LOCADOR** solicite a desocupação do imóvel antes do término do contrato, será aplicada a mesma multa, salvo nos casos de descumprimento contratual por parte dos **LOCATÁRIOS** que justifique a rescisão.

§5º – O presente contrato será automaticamente rescindido, sem necessidade de notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses:

- a. Inadimplência no pagamento do aluguel ou descumprimento de qualquer cláusula contratual;
- b. Impedimento total ou parcial do uso do imóvel por força maior;
- c. Desapropriação do imóvel por necessidade ou utilidade pública.

DO VALOR DO ALUGUEL

Cláusula 3ª – O valor mensal da locação será de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**¹, e os aluguéis serão reajustados anualmente conforme o índice SELIC, ou, na sua falta, pelo índice de inflação do período, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

§1º – Caso o índice SELIC ou o índice de inflação mencionado resulte em reajuste que não reflita o valor de mercado, o **LOCADOR** poderá, a cada período de 12 (doze) meses, ajustar o valor do aluguel para um montante compatível com os aluguéis de imóveis de características semelhantes, situados na mesma localidade. O ajuste deverá ser baseado pelo método comparativo de mercado, respeitando os princípios da boa-fé, da razoabilidade e do equilíbrio contratual, além dos limites estabelecidos pela legislação vigente.

§2º – Não estão inclusos no valor do aluguel os consumos de água, energia, gás, internet, IPTU, TCR, multas resultantes de infrações das normas do condomínio e demais encargos que, se houver, deverão ser pagos às respectivas repartições arrecadadoras pelos **LOCATÁRIOS**.

§3º – Fica ajustado que o pagamento do IPTU e da Taxa de Coleta de Resíduos (TCR) será efetuado em cota única, de modo a aproveitar o desconto concedido pelo Município de Cabedelo, observando-se o prazo limite estabelecido pela municipalidade. O **ADMINISTRADOR** se compromete a encaminhar aos **LOCATÁRIOS** o respectivo boleto tão logo este esteja disponível para pagamento.

§4º – Os **LOCATÁRIOS** deverão, no **prazo máximo de 3 (três) dias** após o início da locação, providenciar a alteração e a transferência da titularidade dos serviços de água, energia, internet e

¹ Neste valor está inclusa a taxa condominial.

outros serviços de consumo que estejam sendo utilizados no imóvel locado para o seu nome, sob pena de cancelamento imediato desse contrato, assumindo ainda os **LOCATÁRIOS** o dever de manter sempre em dia os pagamentos das contas de tais serviços de consumo, isentando o **LOCADOR** e assumindo qualquer responsabilidade quanto aos serviços mencionados e outros que venham a ser cobrados, assim como quaisquer outras despesas ou atos praticados.

DO VENCIMENTO

Cláusula 4ª – O aluguel convencionado será exigível, impreterivelmente, todo dia 25 (vinte e cinco)² de cada mês, devendo ser pago por meio de **PIX (CHAVE CPF – 029.031.014-85)**, Banco do Brasil, de titularidade do **LOCADOR**, devendo o comprovante ser encaminhado para o **ADMINISTRADOR** por meio do aplicativo Whats App

Parágrafo único – O pagamento do **primeiro aluguel** será realizado 30 (trinta) dias após o início da locação, ou seja, no dia **25 de agosto de 2026**.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 5ª – O pagamento realizado após o vencimento sujeitará aos **LOCATÁRIOS** à incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela SELIC.

§1º – Decorridos 15 (quinze) dias de atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos da locação, o **LOCADOR** poderá encaminhar o contrato de locação e o demonstrativo dos valores devidos para cobrança extrajudicial e/ou judicial.

§2º – Persistindo o inadimplemento por 30 (trinta) dias a contar do vencimento, o débito será encaminhado para cobrança judicial, com a consequente propositura de ação de despejo e/ou reintegração de posse, bem como o protesto do CPF dos **LOCATÁRIOS** em Cartório de Títulos e a inclusão de seus dados nos cadastros de proteção ao crédito (SPC e/ou SERASA).

§3º – Em qualquer das hipóteses de cobrança, respondem os **LOCATÁRIOS** pelos honorários advocatícios decorrentes de sua mora, desde já arbitrados em 30% (trinta por cento) sobre o valor do débito, independentemente de a cobrança ocorrer pela via judicial ou extrajudicial.

§4º – A eventual tolerância quanto a atrasos ou descumprimentos parciais não importará novação, renúncia ou alteração das condições contratuais, as quais permanecerão íntegras e plenamente exigíveis em todos os seus termos.

DA CAUÇÃO

Cláusula 6ª – Os **LOCATÁRIOS** concordam, desde já, em pagar ao **LOCADOR**, a título de caução, o valor de **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais)**, equivalente a dois meses de aluguel.

² Se o dia 25 (vinte e cinco) não for um dia útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente.

§1º – As partes concordam que o pagamento da caução será realizado na data assinatura deste contrato e por meio de PIX para a chave já indicada acima.

§2º – O valor da caução será utilizado em todas as hipóteses em que se façam necessários recursos provenientes dos **LOCATÁRIOS**. Finda a locação com a concretização da devolução das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato, bem como no Termo de Vistoria, o **LOCADOR** deve devolver o montante com os rendimentos que foram apurados pela caderneta de poupança, sem prejuízo da ação judicial adequada pelos **LOCATÁRIOS** em caso de descumprimento.

§3º – A entrega das chaves está condicionada ao pagamento da caução, que serão entregues na data de início do contrato.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 7ª – A presente locação destina-se exclusivamente a fins residenciais, sendo proibida qualquer alteração desta destinação sem a prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. Fica vedada a sublocação, cessão ou empréstimo, no todo ou em parte, do imóvel, sem autorização prévia e expressa do **LOCADOR**. Caso o imóvel seja utilizado para fins diversos do residencial, o **LOCADOR** poderá rescindir o contrato, sem direito a indenização por parte dos **LOCATÁRIOS**, e sem prejuízo da aplicação das multas e demais penalidades previstas neste contrato.

§1º – Os **LOCATÁRIOS** comprometem-se a utilizarem, zelarem e conservarem o imóvel locado como se próprio fosse, mantendo a sua estética, integridade, segurança, higiene e funcionamento, preservando as perfeitas condições do imóvel.

§2º – Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a não causar incômodos, ruídos excessivos, danos, mau cheiro ou perturbações de qualquer natureza que possam prejudicar o sossego, a moral, a segurança ou o bem-estar dos vizinhos, respondendo civil e contratualmente por qualquer prejuízo causado.

§3º – Fica proibido fumar ou permitir que se fume qualquer substância, incluindo, mas não se limitando a, cigarro, cigarrilha, cachimbo, charutos, narguilé e outros produtos que produzam odores, dentro do imóvel locado. O descumprimento desta cláusula constituirá infração contratual, podendo resultar na rescisão do contrato e na aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

Cláusula 8ª – Nenhuma obra, alteração de cores da pintura ou qualquer modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do **LOCADOR**, inclusive furos em parede. Qualquer benfeitoria autorizada pelo **LOCADOR** adere ao imóvel, renunciando expressamente os **LOCATÁRIOS** ao direito de retenção ou indenização, salvo se convier ao **LOCADOR** que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, aos **LOCATÁRIOS** fazerem a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos, taxas e encargos até a conclusão da obra e entrega das chaves que deverá ser de forma escrita contendo data e hora, após vistoria de entrega.

Cláusula 8ª – Fica autorizada a permanência de animal doméstico de propriedade dos **LOCATÁRIOS**, devendo observar integralmente as normas da Convenção, Regimento Interno e demais regras do condomínio no que se refere à guarda, circulação e permanência de animais.

Parágrafo único – Os **LOCATÁRIOS** comprometem-se a manterem o animal sob sua total responsabilidade, zelando pela higiene, saúde, segurança e sossego do imóvel e da vizinhança, obrigando-se a:

- a. Manter o animal devidamente vacinado e em condições sanitárias adequadas;
- b. Impedir ruídos excessivos ou comportamento que cause incômodo aos demais condôminos;
- c. Recolher imediatamente dejetos nas áreas comuns;
- d. Reparar eventuais danos causados ao imóvel, às áreas comuns ou a terceiros.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 10 – Os **LOCATÁRIOS** recebem o imóvel em excelente estado de conservação, **conforme consta no Termo de Vistoria**, e obrigam-se pela sua manutenção, restituindo-o nas mesmas condições em que recebeu, **salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal**³, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo, pintado nas mesmas cores e tipo de tinta originais do termo de vistoria, de forma conservada, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade ou superior, de forma que, quando forem devolvidas as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária despesa por parte do **LOCADOR**.

§1º – Os **LOCATÁRIOS** receberão uma cópia do Termo de Vistoria, com fotos anexas, e deverão analisar e contestar, se necessário for, em 10 (dez) dias após o recebimento do termo e das chaves do imóvel.

§2º – Os **LOCATÁRIOS** se comprometem a realizarem, por sua conta e responsabilidade, as manutenções periódicas necessárias nos itens do imóvel, incluindo, mas não se limitando a: limpeza, pintura, troca de sifões, rejuntas, dobradiças de armários, vedações do box, lubrificação de fechaduras, substituição de lâmpadas, resistências de chuveiros, interruptores e tomadas, manutenção e limpeza de aparelhos de ar condicionado, torneiras, descargas, chuveiros, vidros, persianas, bem como qualquer outro item que exija conservação regular para o bom uso e funcionamento. O não cumprimento desta obrigação resultará na responsabilização dos **LOCATÁRIOS** por eventuais danos causados ao imóvel ou aos seus componentes.

§3º – Os **LOCATÁRIOS** permitirão ao **LOCADOR**, ou a seu representante, realizar vistorias no imóvel em dia e hora previamente combinados, a fim de verificar o estado geral de conservação e o funcionamento de suas instalações e acessórios. Constatado qualquer vício, dano ou anomalia que possa comprometer a estrutura física, o acabamento ou o valor do imóvel, os **LOCATÁRIOS** ficam obrigados a realizarem o reparo ou substituição no prazo máximo de 10 (dez) dias. O descumprimento desse prazo faculta ao **LOCADOR** promover o reparo por conta própria, cobrando integralmente os custos, ou, a seu critério, rescindir o contrato, sem prejuízo da cobrança das multas e demais penalidades previstas neste instrumento.

³ Inciso III, art. 23, da Lei nº 8.245/91.

DAS MULTAS

Cláusula 11 – As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato⁴, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

§1º – A multa persistirá independentemente das despesas efetuadas para os reparos e estragos.

§2º – A cobrança desta multa não afasta as relativas a outras eventualmente impostas.

§3º – Caso venham os **LOCATÁRIOS** a desistirem da locação ou devolverem o imóvel antes do término da vigência do contrato, pagará, a título de multa, o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época dos fatos, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5ª.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS

Cláusula 12 – Caso o **LOCADOR** manifeste vontade de vender o imóvel, objeto do presente, deverá propor por escrito aos **LOCATÁRIOS**, que se obrigam a emitirem uma resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

§1º – Não se manifestando os **LOCATÁRIOS** no prazo estipulado no *caput* desta cláusula, permitirão, desde logo, o **LOCADOR** a visitar o imóvel com possíveis pretendentes, após dia e horários previamente ajustados entre as partes.

§3º – Caso os **LOCATÁRIOS** manifestem interesse na aquisição do imóvel, não incidirá nenhuma multa sobre eles, sendo cancelado o presente Contrato de Locação quando da assinatura do Contrato de Compra e Venda.

§4º – Caso os **LOCATÁRIOS** adquiram o imóvel objeto deste contrato, a comissão de 6% (seis por cento) deverá ser paga ao corretor que intermediou a presente negociação, qual seja, Edson Jorge da Costa Junior (CRECI 11.579/PB). Este se obriga, na ocasião, a cuidar de todo o trâmite até a emissão da escritura definitiva em nome do novo proprietário.

DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

Cláusula 13 – Em caso de venda do imóvel, o terceiro adquirente se obriga a respeitar o prazo de vigência deste contrato.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 14 – Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte dos **LOCATÁRIOS** quando ocorrer qualquer sinistro,

⁴ A multa será cobrada de maneira proporcional ao tempo que ainda restar de contrato, nos moldes do que diz o art. 4º, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse, e em caso de desapropriação do imóvel alugado.

DAS RESPONSABILIDADES

Cláusula 15 – A responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** pelos aluguéis e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessários. Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, os **LOCATÁRIOS** poderão ser citados por meio eletrônico (Art. 246, C.P.C.).

Cláusula 16 – As partes acordam que toda e qualquer comunicação referente a locação será na forma escrita e inequívoca, com comprovação de recebimento. Por forma inequívoca entende-se “em mãos” ou envio através de e-mail, WhatsApp, cartório de títulos, documentos ou correio com a.r.

§1º – Toda e qualquer comunicação que os **LOCATÁRIOS** queiram ou necessitem tratar em relação ao imóvel locado ou ao que se refere as cláusulas desse contrato, deverá ser diretamente com o **ADMINISTRADOR**.

Cláusula 17 – Tanto em relação a este contrato, como no que concerne a outros que vierem a ser celebrados entre o **LOCADOR** e os **LOCATÁRIOS**, referente ao imóvel objeto desta locação, os **LOCATÁRIOS** renunciam, desde logo, a qualquer direito a fundo de comércio que vierem a ter, ficando, portanto, explicitado que a locação presente e as futuras não serão alcançadas ou protegidas por fundos de comércio.

DO FORO

Cláusula 18 – As partes elegem o foro da comarca de Cabedelo/PB para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

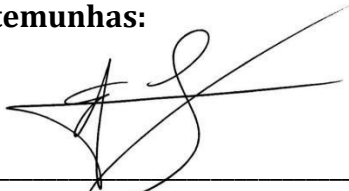
João Pessoa/PB, 15 de julho de 2026.

MATHEUS BERNARDO BARROS DE OLIVEIRA
LOCADOR

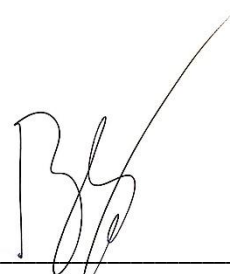
RICARDO A. DE HOLANDA CAVALCANTI JUNIOR
LOCATÁRIO

MARIA ERIDAN PIMENTA NETA
LOCATÁRIA

Testemunhas:



EDSON JORGE DA COSTA JUNIOR
OAB/PB 25.815
CRECI/PB 11.579/F



BRUNO JORGE DA COSTA
CPF.: 104.401.614-01

