

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

IMÓVEL: Rua Sete de Setembro, nº241 apto 906, Centro, Três Rios
- RJ. CEP: 25.802-130

LOCADOR: JORGE DANIEL FIORELLI, de nacionalidade Brasileiro, Empresário, casado, portador da carteira de identidade nº996.575, expedida pelo IFP, inscrito no CIC sob nº119.765.947-15, residente e domiciliado à Rua Amazonas, nº236, Areal/RJ, a seguir denominado simplesmente, locador, neste ato representado pelo seu bastante procurador Sr. MARCO AURÉLIO ESTEVES FONSECA, brasileiro, solteiro, corretor de imóvel, devidamente inscrito no CRECI sob. Nº. RJ-061136/O-7, CPF. 041.702.007-48, RG. 10422408-4-IIFP/RJ., com escritório a Rua Praça da Autonomia, 40 sala 405, centro em Três Rios/RJ.

LOCATÁRIA: MARISTELA DA SILVA FERREIRA, brasileira, casada, tenente coronel do Exército Brasileiro, portadora da carteira de identidade militar nº0623212040, inscrita no CPF sob o nº 77215249700, residente à rua Belfort roxo, nr.174, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA.**

Tem entre si justo e acertado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁSULA PRIMEIRA - O prazo do presente contrato de locação é de 36 (trinta e seis) meses, a iniciar no dia 10/07/2023 e terminar no dia 09/07/2026, data na qual o imóvel deverá ser devolvido, efetivando-se com a entrega das chaves, independente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.



R.....

INVESTBEM IMÓVEIS
ADMINISTRAÇÃO E VENDAS

Marco Aurélio Esteves Fonseca - CRECI/RJ - nº. 061136/O-7

Praça da Autonomia, 40 sala 405, centro em Três Rios/RJ.

E-mail:

Tel.: (24) 2255-3516 cel. (24) 98853-0575

PARAGRAFO ÚNICO - As resoluções desse contrato ocorrerão automaticamente, nos precisos termos da Lei nº. 12.112 de 09 de dezembro de 2009, que altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. Fica estabelecido que decorridos os primeiros 12 (doze) meses de locação não haverá multa rescisória por ambas as partes em caso de rescisão contratual, devendo ser comunicado com 30 dias de antecedência, salvo a hipótese por falta de pagamento de aluguel ou impostos.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal é de R\$1.300,00 (UM MIL E TREZENTOS REAIS), que VENCERÁ TODO DIA 10 de cada mês, juntamente com o IPTU, Condomínio E GÁS, recibo este que a administradora encaminhará todo mês para pagamento na conta descrita abaixo.

NOME: MARCO AURÉLIO ESTEVES FONSECA

Banco: Caixa econômica federal

AGÊNCIA: 0195

OPERAÇÃO: 013

Conta poupança: 755.599.482-9

PIX: 041.702.007-48 (CPF)

PARAGRAFO PRIMEIRO - Fica estabelecido entre locador e locatária que o valor do aluguel será recebido juntamente com condomínio e iptu pela administradora.

PARAGRAFO SEGUNDO - No caso de inadimplência, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita às penas impostas contratualmente neste instrumento, sendo os pagamentos das despesas efetuados com multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor atualizado e juros legais de 12% (doze por cento) ao ano e da correção monetária pela variação anual acumulada da **IGP-M/FGV** e, na sua falta, pela **UFIR-RJ**, ou pela qual a lei permitir.

PARAGRAFO TERCEIRO - O aluguel será reajustado **ANUALMENTE** com base na aplicação de variação **ANUAL**

acumulada do IGP-M e, na falta deste, nesta ordem, pelo IGP/DI e pelo IPC-RJ, todos editados pela Fundação Getúlio Vargas ou percentual a ser combinado entre as partes.

CLÁUSULA TERCEIRA - O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação à LOCATÁRIA o imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Sete de Setembro, Nº241, apto 906 - Centro - Três Rios/RJ.

PARÁGRAFO ÚNICO - A LOCATÁRIA, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o complexo comercial, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las.

CLÁUSULA QUARTA - A LOCATÁRIA não poderá realizar obras, modificação ou benfeitoria necessária, útil ou voluntária, as mesmas permanecerão por conveniência do LOCADOR e ficarão incorporadas ao imóvel, sem que a LOCATÁRIA tenha o direito de reclamar indenização, compensação ou retenção.

CLÁUSULA QUINTA - Após o dia 15(quinze) do mês ao do vencimento, o LOCADOR poderá enviar o recibo de aluguéis e de encargos locatícios para cobrança por meio de seu advogado, respondendo a LOCATÁRIA pelos honorários advocatícios mesmo que a cobrança seja extrajudicial; se for judicial, deverá pagar à custa delas decorrentes. Além do pagamento da taxa judiciária, das custas judiciais e dos honorários de advogado, a razão de 20% (vinte por cento) sobre o débito atualizado. A LOCATÁRIA autoriza que as citações e intimações sejam procedidas pelo correio.

CLÁUSULA SEXTA - Além dos valores referentes aos aluguéis a LOCATÁRIA também será igualmente responsável, enquanto durar a locação, por todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel, todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade, sob pena de rescisão contratual, em caso de descumprimento.

CLÁUSULA SÉTIMA - A LOCATÁRIA não poderá realizar no imóvel qualquer obra. Caso alguma modificação ou benfeitoria, necessário, útil ou voluntária, seja realizada, deverá ser demolida ou retirada, a custas da **LOCATÁRIA**, a fim de que o imóvel retorne ao seu anterior estado. Porém, se a mesma permanecer por conveniência do **LOCADOR**, ficará incorporada ao imóvel, sem que a **LOCATÁRIA** tenha o direito de reclamar indenização, compensação ou retenção.

CLÁUSULA OITAVA - Constituem acessórios da locação, todas as despesas de conservação do prédio, assim como: o **IMPOSTO PREDIAL, ÁGUA E ESGOTO, LUZ, TAXA DE COLETA DOMICILIAR DE LIXO, TAXA DE INCÊNDIO, O SEGURO ANUAL FACULTATIVO** contratado a preço de mercado pelo **Locador** e outras ligadas ao uso do imóvel. A **LOCATÁRIA** deverá **MENSALMENTE** apresentar os comprovantes de pagamento de despesas pagos no mês até a entrega do imóvel, sob pena de ser constituído em mora na obrigação principal.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A LOCATÁRIA, no **PRAZO MÁXIMO** de 10 (dez) dias da entrada em vigor deste contrato, deverá transferir para o seu nome a conta de **LUZ**, sob pena de rescisão, e deverá também apresentar apólice de cobertura de qualquer acidente, ou dano ocasionado ao imóvel enquanto durar a locação. Em não o fazendo ficará constituído em mora obrigação principal.

PARAGRAFO SEGUNDO, no curso da locação, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa; que não constituirão motivo para rescisão de contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

CLÁUSULA NONA - A LOCATÁRIA, exceto as obras que importarem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas; fecho, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindindo este contrato, se direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Sendo necessárias benfeitorias no imóvel, a **LOCATÁRIA**, deverá apresentar projeto ao **LOCADOR**, o qual no prazo de 10 (dez) dias apresentará sua resposta, que, contudo, não terá de ser afirmativa.

PARAGRAFO SEGUNDO - A responsabilidade da **LOCATÁRIA** pelo aluguel 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 descumprimento de qualquer obrigação; a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento da **MULTA** equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração.

CLÁUSULA DÉCIMA - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do **Locador**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Se o **LOCADOR** manifestar a intenção de vender o imóvel locado e a **LOCATÁRIA** não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, a **LOCATÁRIA** estará obrigada a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A **LOCATÁRIA** faculta ao **LOCADOR** o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito da **LOCATÁRIA** de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, por ventura sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade da **LOCATÁRIA**, se o fato ocorreu por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Este contrato extinguir-se-á com a falência ou extinção de qualquer das partes, ressalvado o direito dos sucessores a qualquer título de, no prazo de 60 (sessenta) dias do encerramento das atividades, darem seguimento ao contrato. Em caso de silêncio o contrato será automaticamente convalidado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Fica estipulada a multa no valor de 10% do valor do contrato, valor este equivalente a 12 (doze) meses de locação, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo infração às que nele existe.

PARAGRAFO PRIMEIRO - As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pela **LOCATÁRIA**, serão por ela pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada.

PARAGRAFO SEGUNDO - A eventual tolerância do **LOCADOR** para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis taxas que constam como obrigação, não constituirá motivo para que o locatário alegue novação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - As partes elegem o foro da Comarca de Três Rios, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além das custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixado em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

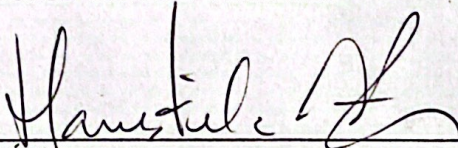
INVESTBEM IMÓVEIS
ADMINISTRAÇÃO E VENDAS
Marco Aurélio Esteves Fonseca - CRECI/RJ - nº. 061136/O-7
Praça da Autonomia, 40 sala 405, centro em Três Rios/RJ.
E-mail:
Tel.: (24) 2255-3516 cel. (24) 98853-0575

É NOTAS - RJ
ino da Silva
Vente
- (24) 98853-0575

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento Particular de Contrato de Locação Residencial, em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com o fiador e com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Três Rios/RJ, 13 de julho de 2023.

LOCADOR
P/P JORGE DANIEL FIORELLI



LOCATÁRIA
MARISTELA DA SILVA FERREIRA



14º OFÍCIO DE NOTAS - RJ
Hugo Catarino da Silva
CGTJ RJ Escrevente - 000011295