

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

OBJETO DA LOCAÇÃO: o objeto do presente contrato é a locação do imóvel, localizado na **Avenida Vice-presidente José de Alencar, 1.500 – bloco 05 / apto. 1.208 – Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro.**

LOCADOR: **JOÃO PEREIRA LIMA FILHO**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade n. 08335785-5 – IFP, e inscrito no CPF/MF nº 003.775.507/28, proprietário do apartamento da Avenida Vice-presidente José de Alencar, 1.500 – bloco 05 / apto. 1.208 – Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro - RJ;

LOCATÁRIA: **GABRIELA MELLO GOUVÊA**, brasileira, divorciada, serventuária estadual, portadora da cédula de identidade nº 10908940-9 – IFP/RJ e inscrita no CPF sob o nº 076.530.337-09.

Entre os acima mencionados, como **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e consoante todas as disposições legais vigentes e que venham à regular a matéria, fica justa e contratada a locação do imóvel descrito acima como objeto da locação, sob as cláusulas e condições seguintes:

Clausula 1ª - PRAZO DE LOCAÇÃO: - PRAZO DA LOCAÇÃO - O prazo da presente locação é de 30 (trinta) meses, a contar do dia 01/02/2024 e a terminar em 31/08/2026, vencendo-se o aluguel impreterivelmente no dia 05 (cinco) de cada mês, obrigando-se a Locatária a entregar as chaves do imóvel locado, ao Locador, na data final do prazo, completamente desocupado, nas condições pactuadas neste contrato, independente de notificação ou aviso;

Clausula 2ª - PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO: As partes poderão convencionar livremente a prorrogação da locação, mediante aditivo a este contrato. Não havendo acordo se a legislação determinar a continuação da locação por tempo indeterminado, aplicar-se-ão os princípios legais vigentes para a hipótese, notadamente o disposto nos artigos 573 e 574 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único: Fica convencionado entre as partes, que o presente contrato poderá ser rescindido de forma unilateral por qualquer das partes, após a ocorrência do 12º mês de vigência da locação, desde que, seja previamente comunicada por escrito a parte rescindida.

Clausula 3ª - VALOR DO ALUGUEL: O aluguel mensal e livremente convencionado será de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), acrescidos de todos os impostos e taxas relativas ao imóvel locado,



inclusive cotas condominiais, inclusive fundo de reserva (excluindo-se as despesas extraordinárias que forem utilizadas para melhoria do condomínio) e IPTU.

Parágrafo único: O aluguel será reajustado em cada período de 12 meses, sempre pelo IGP-M, ou na falta deste, pelo critério de livre escolha do locador, desde que não seja contrário a ou defeso em lei.

Clausula 4ª - ENCARGOS DA LOCAÇÃO: A LOCATÁRIA pagará além das despesas descritas na cláusula 3ª, a tarifa de luz e taxa anual de prevenção de incêndio. A LOCATÁRIA se obriga ainda a efetuar o pagamento do prêmio de seguro residencial de companhia idônea, cobrável no recibo de aluguel, com renovação automática a cada período de doze meses, pelo valor de reposição e as despesas de condomínio, inclusive do fundo de reserva, (excluindo-se as extraordinárias que forem utilizadas para melhoria), que recaiam ou venham a recair sobre o IMÓVEL.

Parágrafo único - A LOCATÁRIA terá o mais amplo direito de examinar as guias e os recibos das despesas cobradas, podendo obter cópias de tais documentos mediante a indenização dos custos das ditas cópias.

Clausula 5ª - PRAZO DE PAGAMENTO: O aluguel e os encargos deverão ser pagos através de depósito na conta da cônjuge do LOCADOR (Heloisa Helena de Alencar Aguiar no Banco Santander – agência 4522 – conta 01041965-3 ou pix – 012.065.697-35 até o dia 05 (cinco) de cada mês a que se referir o aluguel, ressalvado quanto aos encargos, o disposto na cláusula anterior.

Parágrafo único - Após o vencimento incidirá, sobre a dívida, a multa de 10% (dez por cento), e a cobrança será imediatamente encaminhada a advogado do locador para a inicial cobrança amigável, sujeitando-se então o locatário ao pagamento de honorários advocatícios que, desde já, são pactuados em 20% (vinte por cento) sobre o montante da cobrança, independentemente de qualquer aviso. Após o vencimento serão ainda cobrados juros de mora de 1% ao mês e correção monetária diária, sem prejuízo das penalidades acima, correção está calculada pelos maiores índices fornecidos pelo Governo, conforme permitir a legislação específica.

Clausula 6ª - PAGAMENTO E LOCAL - O aluguel, acessórios da locação e encargos, ora ajustados, serão pagos em moeda corrente do país, no dia 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, através de boleto bancário a ser emitido pelo LOCADOR.

Clausula 7ª - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA se obriga manter em perfeita conservação o imóvel locado, mantendo-o, em total condição de higiene e limpeza. Obriga-se, igualmente, a reparar de imediato, qualquer estrago feito por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos, de forma a



que, quando finda ou rescindida a locação, esteja o imóvel em perfeitas condições de uso.

Parágrafo único - A LOCATÁRIA, ao firma este, confessa ter recebido o imóvel em perfeitas condições de uso, respondendo por todos os danos que causar, por si, dependentes, visitantes ou prepostos. Ficam ainda cientes que receberam o imóvel com boa pintura e com 04 (quatro) aparelhos de ar condicionados (Split), forno e cooktop embutidos.

Clausula 8ª - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO: O imóvel locado se destina única exclusivamente, para fins residenciais, não podendo ser emprestado, cedido, nem sublocado total ou parcialmente e nem mudada a sua destinação, salvo autorização escrita do LOCADOR. A permanência contínua de pessoas estranhas a LOCATÁRIA ou ao seu negócio, no imóvel locado, implicará infração contratual de natureza grave, ensejadora, por si só da rescisão contratual.

Clausula 9ª - BENFEITORIAS E OBRAS: As melhorias ou obras que forem autorizadas passarão a fazer parte integrante da unidade locada, não cabendo a LOCATÁRIA qualquer indenização ou retenção em razão delas.

Clausula 10ª - PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: A LOCATÁRIA terá preferência na aquisição imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo exercer tal direito no prazo legal, na hipótese de o LOCADOR pretender vendê-lo.

Clausula 11ª - NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL: Salvo as disposições legais, a LOCATÁRIA terá que cumprir todos os prazos contratuais. Em caso de rescisão contratual antes do prazo estabelecido no parágrafo único, da cláusula 2ª, ficará obrigado a pagar o equivalente a 03 (três) meses os aluguéis e encargos locatícios, a título de multa.

Clausula 12ª - A LOCATÁRIA concorda desde já, em depositar a título de fiança, o valor de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil), equivalente a 08 (oito) meses de aluguel. O depósito será feito diretamente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco Itaú S/A – agência 7040 – conta 03851-0, ou pix – 003.775.507-28 e devolvida a LOCATÁRIA ao final do presente contrato, devidamente atualizado, pelo índice aplicado as cadernetas de poupança, com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade.

Clausula 13ª - CONVENÇÃO E REGULAMENTO INTERNO: A LOCATÁRIA está obrigada, por si, dependentes, familiares, visitantes e prepostos, a cumprir a Convenção e o Regulamento Interno do prédio onde está localizada a unidade locada, sendo considerada infração contratual grave, ensejadora da rescisão da locação, o descumprimento dos mesmos.



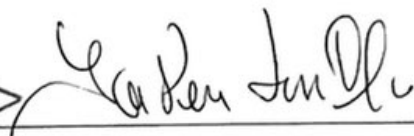
Clausula 14ª - TRATATIVAS CONTRATUAIS: A LOCATÁRIA declara, expressamente, que antes de assinar o presente instrumento, dele tomaram conhecimento através de cópia fornecida quando das tratativas contratuais e que, não obstante a forma impressa deste documento ratificam expressamente tudo o que aqui está escrito, com exceções das ressalvas seguintes:

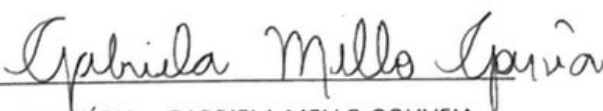
Clausula 15ª - As partes elegem o foro da cidade da Barra da Tijuca na Cidade do Rio de Janeiro, para dirimirem dúvidas oriundas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais especial que seja.

Parágrafo único - As partes se obrigam por si, herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, durante todo o prazo contratual e prorrogações e até final entrega das chaves e satisfação das obrigações correspondentes.

ASSIM ACERTADOS, mandaram fazer o presente instrumento com os dados fornecidos e com as ressalvas combinadas, assinando-o em duas vias, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2024.


LOCADOR – JOÃO PEREIRA LIMA FILHO


LOCATÁRIA – GABRIELA MELLO GOUVEIA

Testemunha – Nome -

CPF -

Testemunha – Nome -

CPF -

Office Renan Couto da Silva
Escritório de Cartório 7º OFÍCIO DE NOTAS
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
GABRIELA MELLO GOUVEIA
Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024
Renan Couto da Silva - Escrevente Matr. 0421069
Seio: EEQY94393-RDS
Consulte em <http://www4.trf1.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Office Renan Couto da Silva
Escritório de Cartório 7º OFÍCIO DE NOTAS
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOÃO PEREIRA LIMA FILHO
Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024. Em test. de veracidade.
Conf. Por:
Nathalia Mendes Dias Jorge David - Escrevente
Emol: R\$ 7,51 Fundos Legais e ISS R\$ 5,67 Total: R\$ 13,18
Seio: EERD05311-RNH
consulte em <https://www4.trf1.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Office Renan Couto da Silva
Escritório de Cartório 7º OFÍCIO DE NOTAS
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOÃO PEREIRA LIMA FILHO
Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024. Em test. de veracidade.
Conf. Por:
Nathalia Mendes Dias Jorge David - Escrevente
Emol: R\$ 7,51 Fundos Legais e ISS R\$ 5,67 Total: R\$ 13,18
Seio: EERD05311-RNH
consulte em <https://www4.trf1.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Office Renan Couto da Silva
Escritório de Cartório 7º OFÍCIO DE NOTAS
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOÃO PEREIRA LIMA FILHO
Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2024. Em test. de veracidade.
Conf. Por:
Nathalia Mendes Dias Jorge David - Escrevente
Emol: R\$ 7,51 Fundos Legais e ISS R\$ 5,67 Total: R\$ 13,18
Seio: EERD05311-RNH
consulte em <https://www4.trf1.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>