

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento que entre si fazem, de um lado, como Locador **FERNANDO WANDERLAN MUNIZ DA COSTA**, brasileiro, casado, nascido em 17/04/1993, inscrito no CPF sob o nº 10010570403, portador da carteira de identidade nº 213610231, residente na Rua 89, quadra 1, casa 1, Cordeirinho, Maricá/RJ, e como Locatário, **JULIANA VIEIRA DA COSTA PEREIRA PAIXÃO**, brasileira, casada, portador da identidade nº 213247364 e do CPF nº 35600599846, residente na Rua Marajó, quadra 47, lote 8, Sao Jose, Maricá/R, sob as seguintes condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O objeto do presente contrato de locação é o imóvel residencial situado na Rua Caicara, quadra 17, lote 1A, Casa 5, INOÃ– Maricá/RJ – CEP 24.943-590.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Locatário fará uso do imóvel exclusivamente para fim residencial, sendo expressamente vedada a sua utilização para outros fins.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É vedado ao Locatário sublocar, ceder, emprestar, em todo ou em parte o imóvel ora locado.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, com início em 10/07/2025 e término em 10/07/2026. O referido contrato poderá ser renovado automaticamente pelo mesmo período de vigência, até que uma das partes de manifeste com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL:

O aluguel mensal pelo uso do imóvel é de R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais), o qual será pago até o dia 10 (Dez) do mês subsequente ao vencido. O locatário deverá ater-se para a data do vencimento, evitando assim juros e multa.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica expressamente esclarecido que qualquer alteração no imóvel, incluindo pinturas e reformas, deverá ser realizado apenas mediante à aprovação do Locador, afim de que nada venha depreciar o imóvel na parte interna como também na sua fachada. Registra-se que, ao final da locação, o imóvel deverá ser devolvido com a pintura em ótimo estado e com as devidas manutenções de forma que esteja apto para ser realugado de imediato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O aluguel será reajustado anualmente, obedecendo as variações do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, IGP-DI, INPC e IPCA, sendo acolhido o índice de maior variação. E na falta destes índices, poderá ser outro escolhido pelo Locador desde que permitido por Lei vigente.

### CLÁUSULA QUARTA – IMPOSTOS – TAXAS – ENCARGOS:

O aluguel acima convencionado será sempre acrescido de taxas, encargos e tributos que oneram ou que venham a onerar o imóvel ora locado, e serão cobrados juntamente com o aluguel mensal, incluindo a totalidade do IPTU, contas de água e esgoto, energia elétrica, contas telefônicas, taxa de lixo, taxa de incêndio. O(a) Locatário(a) pagará as despesas respectivas juntamente com o aluguel do mês em que forem despendidos, sendo que o aluguel é inteiramente livre para o(a) Locador(a). Sendo esses encargos obrigatórios do(a) Locatário(a), quando solicitado, deverá apresentar ao Locador os respectivos comprovantes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O(a) Locatário(a) está ciente da existência da lei estadual nº4.898 de novembro de 2006 a qual manda que o locatário faça a transferência da titularidade junto as concessionárias fornecedoras de serviço, obrigando-se (em caso de haver disponibilidade de medidores independentes) portanto antes de entrar no imóvel a dirigir-se as companhias prestadoras de serviços como ENEL, CEDAE, etc... com a finalidade de passar para seu nome os documentos de cobrança de tais serviços, assim como, quando da rescisão do contrato ou entrega das chaves mandar paralisar os serviços, correndo por sua conta todos os débitos até a data do cancelamento dos serviços. Sendo assim, fica o Locatário sem responsabilidade alguma sobre o fornecimento de água e energia elétrica para o imóvel ora alugado. Portanto, questões envolvendo aquelas concessionárias deverão ser resolvidas diretamente pelo locatário.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O não cumprimento da obrigação supra citada ocasionará uma multa correspondente a três vezes o valor do aluguel, a qual será revertida para as empresas concessionárias, conforme estabelecido na Lei Estadual 4.898 de 2006.

**CLÁUSULA QUINTA – TOLERÂNCIA – MULTA:** Se na vigência da locação, o(a) Locador(a) admitir qualquer tolerância no cumprimento das obrigações pactuadas, tal tolerância jamais poderá ser admitida como modificação do presente contrato, não dando ensejo a novação constante do Código Civil, permanecendo, a todo tempo, em vigor todas as cláusulas do presente, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O atraso no pagamento dos aluguéis facultará ao Locador a cobrança de multa de 10% (dez por cento) e por cada dia de mora o correspondente a 0,033% (trinta e três centésimos percentuais), independente de qualquer iniciativa judicial, caso em que será observado o que dispõe a cláusula seguinte.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso não seja pago o aluguel dentro do prazo contratual, será o mesmo corrigido monetariamente, pelos índices citados ou outra forma que venha a ser adotada, mês a mês, até a sua efetiva liquidação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O não pagamento dos alugueis e encargos na data estipulada sujeitará locatário, além das demais penalidades, ao protesto do contrato e boletos de aluguel, que desde já ficam reconhecidos como documentos de dívida, para serem protestados nos termos da Lei Federal n.º 9.492/97.

**CLÁUSULA SEXTA – RESCISÃO – CONSEQUÊNCIAS:**

A falta do pagamento pontual do aluguel e demais encargos locativos, a desistência da locação, ou a violação de qualquer cláusula contratual, facultará ao Locador considerar o presente rescindido, de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação, obrigando-se o Locatário à imediata restituição do imóvel, inteiramente desocupado e nas condições ajustadas neste instrumento, sujeitando-se à multa compensatória de valor correspondente a 03 (três) meses do aluguel em vigor na ocasião, sem prejuízo dos aluguéis e encargos porventura em atraso e das demais sanções contratuais, obrigando-se, ainda, ao pagamento dos honorários do advogado do(a) Locador(a) na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor de 01 (um) ano do aluguel que vigorar na ocasião, no caso de haver necessidade de qualquer ação judicial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de cobranças extrajudiciais, obriga-se o locatário, ao pagamento dos honorários do advogado do(a) Locador(a) na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida atualizada, na ocasião.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Locatário fica cientes que de acordo com a Legislação, em caso de inadimplência, os seus nomes poderão ser incluídos nos Órgãos de Proteção de Crédito, tais como: SERASA e SPC e outros.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DESTINAÇÃO E TRANSFERÊNCIA:**

O(a) Locatário(a) declara que a destinação do imóvel será exclusivamente para sua moradia, não podendo usar o imóvel para depósito ou venda de explosivos ou de qualquer mercadoria que venha por em risco a estrutura do estabelecimento e/ou nem causar danos a saúde da população.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O(a) Locatário(a) não poderá também ceder, mesmo que gratuitamente, transferir ou transpassar o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte o imóvel locado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Locatário está ciente que a locação ora realizada é exclusivamente residencial não sendo permitida a colocação de nenhum tipo de propaganda na área externa ou interna do imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O locatário utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades Públicas, assim como, das disposições da convenção e regulamento interno, caso haja, o qual se obriga a conhecer, por sua inteira conta e exclusiva iniciativa, obrigando-se ainda, a fazê-lo cumprir com toda exatidão, não só pelo ocupante do imóvel, como também, por seus visitantes e funcionários, sujeitando-se as penalidades estabelecidas nos instrumentos antes aludidos, que desde já, ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se nele estivessem transcritos.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O locatário exonera expressamente o locador/administradora de imiscuir-se em questões de vizinhança, empreendendo sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, às reclamações ou atitudes cabíveis, para resguardar sua comodidade, inclusive, nos casos de infiltrações provenientes e, partes comuns ou de unidades imobiliárias vizinhas.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O locatário obriga-se prontamente, à suas próprias expensas, corrigir todo e qualquer vazamento e/ou infiltração a que der causa, e responderá perante os demais condôminos por danos resultantes de sua ação ou omissão, sabendo que neste ato o imóvel está sendo entregue em perfeito estado de conservação e funcionamento, e constatado após vistoria que não apresenta vazamentos ou infiltração.

**CLÁUSULA OITAVA – CONSERVAÇÃO:**

O Locatário declara receber o imóvel em perfeito funcionamento, portas, janelas, portões, madeiras e ferros, banheiros completos de louça, como consta na vistoria realizada no momento da locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO –** Fica rigorosamente proibido executar obras ou quaisquer modificações físicas que prejudiquem a estrutura e ou estética do imóvel.

**CLÁUSULA NONA – DEVOLUÇÃO:**

Finda, extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o Locatários a devolver as chaves do imóvel ao Locador, perfeitamente pintado e limpo, completo de chaves, ferragens, vidros, louças sanitárias, aparelhos de água e eletricidade, de modo que, possam ser imediatamente realugado, sem despesas para o(a) Locador(a). Nessa oportunidade, será o imóvel vistoriado pelo Locador, a fim de verificar se o imóvel se encontra nas condições em que foi entregue quando da assinatura do contrato de locação, atestado pelo laudo de vistoria, elaborado em concordância pelas partes, ficando os(a) Locatários(a) obrigado a pagarem as indenizações pelos danos que forem verificados por culpa direta ou indireta ou ainda, pelo simples desgaste do uso. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade, fica garantido ao(a) Locador(a) o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção da locação, continuando a vigorar as cláusulas contratuais até que seja recomposto o imóvel, ressalvado o direito do(a) Locador(a) de optar pela vistoria judicial com Arbitramento, arcando os(a) Locatários(a) com todas as despesas decorrentes, inclusive pelos aluguéis e demais encargos até a efetiva liberação do imóvel. Por outro lado, os(a) Locatários(a) se obrigam a provar, ao devolver o imóvel, que o mesmo se encontra em perfeitas condições de habitabilidade. Não fazendo comprovação, autoriza o(a) Locador(a) a executar as obras necessárias e reparações, fazendo a cobrança executiva dele(a) dos(a) Locatários(a) e do(a) Fiador(a).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os locatários estão cientes que a entrega das chaves não os eximem do pagamento dos aluguéis e acessórios da locação em atraso e que não paralisa a tramitação de quaisquer ações por ventura impetradas em Juízo. Sendo certo que a devolução das chaves será feito mediante recibo próprio, fornecido pela administradora, não se considerando como término da locação o ato do abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro lugar, nem sua entrega a qualquer pessoa, a não ser a administradora ou seu(a) procurador(a). Após a devida entrega das chaves, será realizada a vistoria do imóvel para verificar se o mesmo está sendo entregue em condições equivalentes às que foi recebido à época da assinatura do contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA – BENFEITORIAS:**

Os(a) Locatários(a) não poderão exigir do(a) Locador(a) indenização alguma pelas benfeitorias que fizer no imóvel, sejam voluptuárias, úteis ou necessárias, não dando elas nenhum direito de retenção as quais ficarão incorporadas em benefício do(a) Locador(a), ou se este assim não desejá-las, ficará o locatário obrigado a entregar o imóvel nas condições originais em que o recebeu quando da assinatura do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – OBRIGAÇÕES:**

Os(a) Locatários(a) se obrigam: a) a fazerem chegar as mãos do(a) Locador(a) ou seus representantes, quaisquer intimações que receba das autoridades federais, estaduais ou municipais, referente ao imóvel, dentro do prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data do seu recebimento e no caso de não fazer, assumirá toda responsabilidade pelas multas provenientes da falta de cumprimento das referidas intimações; b) a permitir ao(a) Locador(a) visitar ou fazer visitar por pessoas de sua confiança, o imóvel locado, com horário previamente agendado; c) a fazer chegar as mãos do(a) Locador(a) ou seus representantes, as guias de impostos e taxas que forem entregues no imóvel, pelos Departamentos ou Empresas encarregadas, até 48 (quarenta e oito) horas antes do vencimento, correndo por conta dos(a) Locatários(a) quaisquer multas que decorram da inadimplência.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O locatário permitirá ao locador, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, sempre que o locador, ou seu representante, entender necessário, podendo averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Constatando-se algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o locatário à realizar o reparo, no prazo de 10 (dez) dias. Não ocorrendo o reparo neste prazo, facultará ao(a) Locador(a) considerar o presente rescindido, de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação, obrigando-se

os(a) Locatários(a) à imediata restituição do imóvel, inteiramente desocupado e nas condições ajustadas neste instrumento, sujeitando-se às sanções previstas neste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O locador, em qualquer tempo, poderá vender ou alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FATOS SUPERVENIENTES:**

Em caso de desapropriação ou qualquer outro fato que torne impedida a continuidade da locação, e que tenha resultado da ação ou omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – EXONERAÇÃO DE RESPONSABILIDADE:**

O Locador fica exonerado de qualquer responsabilidade para atendimento de exigências que venham a ser feitas para instalação do Locatário, inclusive em havendo negativa total para esse fim, sendo que este último, antes de se instalar teve tempo hábil para observar se o imóvel atendia as suas reais necessidades.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – AÇÕES JUDICIAIS:**

Todas as ações decorrentes do presente contrato, mesmo em caso de prorrogação, são extensivas aos herdeiros e sucessores dos contratantes e exigíveis de pleno direito, nos prazos e pelas formas convencionadas, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, considerando-se os débitos provenientes, inclusive multas, correções monetárias, e indenizações por avarias, como dívida líquida e certa, cobrável executivamente dos(a) Locatários(a), incluindo-se neste caso, também, custas judiciais e honorários advocatícios despendidos para preservação ou consecução dos direitos do(a) Locador(a) que não forem atendidos espontaneamente, ficando o foro desta cidade de Maricá - RJ, como o deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro que as partes venham a preferir. Esta renúncia abrange também as Varas Regionais desta Comarca.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CAUÇÃO:**

O Locador dispensa neste ato a figura do(a) Fiador(a) e a título de garantia de todas as obrigações assumidas neste Contrato, o Locatário deverá realizar no ato da assinatura do Contrato o depósito do valor correspondente a 03 (três) meses de aluguel, que serão devolvidos no término do contrato, desde que o imóvel, ao término da locação ou entrega das chaves, encontre-se livre e desembaraçado de coisas e pessoas não havendo pendências relativas às cláusulas contratuais, inclusive com os pagamentos em dia e o imóvel apto para ser realugado de imediato, devendo estar nas mesmas condições em que foi recebido no início da locação, atendendo também os preceitos da Cláusula Nona.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Locador abre mão do pagamento de 1 mês do depósito caução, mediante o compromisso do locatário em realizar a pintura do imóvel e o aumento do muro dos fundos do mesmo em três fileiras de tijolos. Sendo assim, entendendo que o desconto dado no depósito do caução tem por função garantir a entrega do imóvel em perfeitas condições de pintura, o locatário não se exime em entregá-lo nas mesmas condições (perfeitas de pintura) ao término deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O locatário e fiadores estão cientes que, conforme artigo 39 da Lei n.º 12.112 de 09/12/2009, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei”.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Em caso de rescisão contratual a pedido do locatário antes do final deste contrato, o locador reterá o depósito caução a título de multa por descumprimento contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – VENDA:**

O(s) Locatário(s) em caso de venda, obriga-se a mostrar o imóvel aos pretendentes à compra, no horário de 9:00 às 17:00 h, nos dias úteis, com agendamento prévio, constituindo infração contratual a recusa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – MANDATO:**

O(s) Locatário(s) outorgam-se irrevogáveis, mútua e reciprocamente, poderes para assinatura de futuros acordos, no curso da locação, receber citação inicial, notificações, intimação ou ciências, de forma que a efetivação da diligência em qualquer deles abrangerá os demais, por força do mandato ora instruído, independente de outra formalidade legal, ficando completo o quadro citatório, quer para o processo de conhecimento, processo cautelar, processo de execução ou qualquer procedimento especial, em tudo o que se referir a locação e sua garantia.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – SEGURO DO IMÓVEL:**

O(a) Locador(a) para sua garantia, exige que os(a) Locatários(a) mantenham o imóvel segurado contra incêndio, queda de raio, explosão, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros e demais coberturas além dessas que entenderem necessárias, cujo valor contratado não poderá ser inferior à avaliação do imóvel ao preço de mercado. Os(a) Locatários(a), por sua vez, concordam em promover o referido seguro, autorizando desde já ao(a) Locador escolher a seguradora prestadora do serviço. É aconselhável que o Locatário faça particularmente o seguro contra assalto/roubo/furto e ainda que realize a troca do segredo das fechaduras da porta de acesso ao imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O locatário(a) responderá pecuniariamente pelos danos ocasionados ao imóvel, quando da ausência do seguro, devendo atentar, durante todo o tempo da locação, à vigência do mesmo, renovando-o quando necessário.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DESPESAS:**

Correrão por conta do(a) Locatário(a) as despesas com a legalização do contrato, que deverá ter suas assinaturas reconhecidas por Notário Público desta cidade, de forma clara, completa e legível.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – SUCESSÃO E INTERPELAÇÃO:**

O presente contrato é obrigatório e exigível para as partes bem como aos seus herdeiros ou sucessores nas formas convencionais independentes de interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial.

E, por todos lidos e estarem de acordo, firmam o presente contrato de locação em 03 (três) vias de igual teor e forma, tudo na presença das testemunhas.

Maricá, 10 de Julho de 2025

---

**FERNANDO WANDERLAN MUNIZ DA COSTA**

---

**JULIANA VIEIRA DA COSTA PEREIRA PAIXÃO**

