

## CONTRATO DE LOCAÇÃO ESTACIONAMENTO

**LOCADOR: LEONARDO DE ARAUJO PONTES**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade sob o nº 11.743.804-4, expedida pelo DETRAN-RJ, inscrita no CPF sob o nº 088.787.787-70, residente e domiciliado na Rua da Miragem, nº 27, Curicica, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22710-065, endereço eletrônico [leovectra99@gmail.com](mailto:leovectra99@gmail.com).

**LOCATÁRIO: CAIO CESAR DE ANDRADE ROCHA**, brasileiro, Solteiro, Empresário, inscrita no CPF sob o nº 163.543.967-10, portador da Carteira de Identidade sob o nº 273004293, expedida pelo DETRAN/RJ, residente na Estrada do Rio Grande, 3293 Casa 8F Apto 101-Taquara/RJ, CEP 22723-006, endereço eletrônico [caioandraderocha@gmail.com](mailto:caioandraderocha@gmail.com).

**IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE CONTRATO:** Estrada do Boiuna, 2691 – casa 21 – casa de vila -Taquara-RJ, CEP 22723-021.

Tem justo e contratado a locação do imóvel mencionado acima, subordinando-se o presente contrato às disposições da Lei 8.245 de 1991 e mediante as cláusulas e condições seguintes:

**1ª CLÁUSULA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:** O prazo de vigência do presente contrato de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a começar no dia 28 de Novembro de 2025 e a terminar no dia 28 de Novembro de 2027, vencendo-se, entretanto o Contrato no prazo estipulado, independente de qualquer aviso, Notificação Judicial ou Extrajudicial, nos termos do artigo 46, caput, da Lei 8245/91, sob pena de sujeitar-se à cabível ação de despejo.

**2ª CLÁUSULA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel ora locado, destina-se ao uso residencial não podendo ser modificada essa destinação, seja a que pretexto for, sem prévia e expressa aquiescência do Locador ou seu Representante, sendo certo que o descumprimento ora do pactuado, sujeitará o Locatário ao pagamento da multa penal prevista na 9ª Cláusula. Além de incidir o Locatário na prática da infração contratual, sujeitando-se ao desfazimento da locação.

**3ª CLÁUSULA – DO ALUGUEL E PAGAMENTO:** O aluguel mensal ora locado é de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), que deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente vencido, acrescidos dos acessórios da locação descritos na 4ª Cláusula, através de depósito bancário realizado na conta corrente (**Banco Nubank Agência 0001 CC 96953813-7 Ou Pix – (21)96417-**

**8524 , Leonardo de Araujo Pontes).** O Locador poderá alterar a forma e o lugar do pagamento a qualquer tempo, bastando que comunique sua intenção por carta, telegrama, ou por qualquer outra forma de comunicação escrita. O Locatário obriga-se a comunicar o Locador ou seu Representante qualquer alteração de endereço eletrônico e de número de celular.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O aluguel será reajustado anualmente na exata proporção da variação anual acumulada pelo IGP-M e, na falta deste, nesta ordem, pelo IGP-DI e pelo IPC-RJ, todos editados pela Fundação Getúlio Vargas.

**4ª CLÁUSULA – DOS ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO:** Constituem acessórios da locação, pelo Locatário, as obrigações que fazem parte da locação, além do valor do aluguel, a conta de luz.

**5ª CLÁUSULA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO:** A cessão da locação, a sublocação total ou parcial e o empréstimo do imóvel, dependem de consentimento prévio e por escrito da Locadora ou seu Representante.

**6ª CLÁUSULA – DAS OBRIGAÇÕES:** O Locatário é obrigado a servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos (o Terraço do imóvel não pode ser utilizado como uma segunda moradia, e nem modificado suas características, mantendo-se como consta na data de hoje, a utilização do mesmo será permitido para uma área de lazer “área Gourmet” ); *Não modificar* a forma interna ou externa do imóvel *sem o consentimento prévio e por escrito do Locador ou seu Representante;* Consentir a realização de reparos urgente no imóvel, cuja realização incumba ao Locador; *Ficará mantido em nome do Locador ( Leonardo de Araujo Pontes ) a conta de Luz, onde o Locatário deverá pagar juntamente com Aluguel no vencimento “ todo dia 05 do Mês.*

**7ª CLÁUSULA – DAS OBRAS:** O Locatário não poderá realizar no imóvel qualquer obra. Caso alguma modificação ou benfeitoria, necessária, útil ou voluptuária, seja realizada, deverá ser demolida ou retirada, à custa do Locatário, a fim de que o imóvel retorne ao seu anterior estado. Todavia, se a mesma permanecer por conveniência da Locadora, ficará incorporada ao imóvel, sem que o Locatário tenha direito de reclamar indenização, compensação ou retenção. O Locatário

renuncia, neste ato, ao direito de reclamar indenização, compensação ou retenção, por benfeitorias realizadas, conforme artigo 35 da Lei 8.245/91.

**8ª CLÁUSULA – DA MORA:** No caso de mora ou inadimplência o Locatário ficará sujeito ao pagamento dos juros legais de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela variação mensal do IGP-M e, na falta deste, nesta ordem, pelo IGP-DI e pelo IPC RJ, todos editados pela Fundação Getúlio Vargas, multa de 10% (dez por cento), sobre o saldo devedor atualizado, além do pagamento da taxa judiciária, das custas judiciais e honorários de advogado, a razão de 20% (vinte por cento) sobre o débito atualizado.

**9ª CLÁUSULA – DA MULTA PENAL:** Na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação, inclusive quanto ao prazo contratual, o Locatário, além da rescisão contratual, ficará sujeito ao pagamento da multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da constatação da infração, inclusive no caso de rescisão pela entrega das chaves durante o prazo determinado (artigo 4º, da Lei 8.245/91), sem prejuízo da aplicação da cláusula imediatamente anterior.

**10ª CLÁUSULA – DA CONSERVAÇÃO:** O Locatário obriga-se a manter em perfeita conservação e asseio o imóvel locado, tanto interna quanto externamente, e dos aparelhos que o guarnecem, trazendo-se sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo as instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer estrago ou má conservação, causados por si, seus prepostos ou visitantes, a fim de restituir o imóvel locado, quando finda ou rescindida a locação, pintado, limpo, conservado, juntamente com todas as instalações de água, luz, pias, aparelhos sanitários e de iluminação, fechaduras, vidros, pinturas, granitos, mármore, armários da cozinha e fogão e tudo mais que se encontrar no imóvel locado.

**PRIMEIRO PARÁGRAFO:** As pinturas que se obriga o Locatário a realizar por sua conta e demais reparos serão efetuadas de acordo com as cores e tintas exatamente iguais às existentes no imóvel, quando da celebração deste contrato.

**SEGUNDO PARÁGRAFO:** O Locador, por si ou procurador, poderá proceder a vistoria do imóvel locado, sempre que julgar conveniente, em data e horário previamente ajustado com o

Locatário, mediante comunicação telefônica com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, não podendo, entretanto, o Locatário postergar a dita vistoria por mais de 72 (setenta e duas) horas, após a comunicação do Locador ou seu Representante.

**TERCEIRO PARÁGRAFO:** Quando da devolução do imóvel, se ao vistoriá-lo o Locador ou seu Representante não o encontrar em perfeitas condições, evidenciando a necessidade de reparos, exigirá do Locatário que os faça, como poderá fazê-los diretamente, cobrando o valor respectivo.

**11ª CLÁUSULA – DO SINISTRO E DESAPROPRIAÇÃO:** No caso de incêndio ou de qualquer outro sinistro que atinja total ou parcialmente o prédio locado, o Locatário poderá optar pela rescisão do contrato, se preferir considerá-lo em vigor, continuando nessa hipótese a pagar integralmente o aluguel e demais encargos, ajustados sem qualquer solução de continuidade e sem direito a indenização de qualquer espécie.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de desapropriação, o Locatário não poderá reclamar qualquer indenização contra o Locador, ressalvado, no entanto, o seu direito de reclamar expropriamente a que entender devido.

**12ª CLÁUSULA – DA GARANTIA:** Como forma de assegurar as obrigações assumidas no presente contrato, o Locatário, por ser de seu interesse, dá ao Locador a garantia de depósito (R\$ 2.400,00), referentes a dois meses do aluguel, sendo o primeiro depósito a vista e o segundo depósito parcelado em três vezes juntamente com o aluguel mensal no dia 05 e acessórios estão descritos nas Cláusulas 3ª e 4ª, que se estenderá até a efetiva entrega das chaves.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para a efetividade da garantia aqui estabelecida as partes informam que, em eventual acionamento da mesma, o valor depositado será utilizado.

**13ª CLÁUSULA – DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:** Na hipótese do imóvel objeto do presente contrato vir a ser desocupado durante o curso do prazo contratual, serão devidos pelo Locatário os aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves.

**14ª CLÁUSULA – DA ALIENAÇÃO:** No caso de venda do imóvel locado, fica ressalvado o direito de preferência do Locatário, ficando desde já convencionado que no caso do Locatário não exercer tal direito, fica permitido a visita de pretendentes compradores, mediante solicitação prévia estabelecendo dia e hora.

**15ª CLÁUSULA – DO FORO:** As partes contratantes se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, e elegem o foro da Comarca Regional de Jacarepaguá, para dirimir eventuais questões oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro que porventura, tenham a ter por domicílio.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em três vias de igual teor e para um só efeito, perante as testemunhas que abaixo o subscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento por si, seus herdeiros e sucessores.

Rio de Janeiro, 24 de Novembro de 2025.

---

**LEONARDO DE ARAUJO PONTES**

---

**CAIO CESAR DE ANDRADE ROCHA**

**TESTEMUNHAS:**

**1 – Monique Monteiro Almeida** \_\_\_\_\_

**2 – Celia Maria Pontes** \_\_\_\_\_

