



**ESCRITÓRIO JURÍDICO**

**TANIA REGINA DE PAULA RANGEL**

**C O N T R A T O**

**D E**

**L O C A Ç Ã O**

**R E S I D E N C I A L**



# EDSON GAUDIO RANGEL

ADVOGADO

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

<b>LOCADORA</b>	MARLY MASINI, brasileira, viúva, inscrito no CPF nº 182.722.157-72, neste ato representada por sua bastante procuradora TANIA REGINA DE PAULA RANGEL, inscrita na OAB/RJ n. 63.165 e no CPF nº 435.088.557/91, com escritório na Travessa do Paço nº 23 sala 304-Centro, nesta cidade.
<b>OBJETO DA LOCAÇÃO</b>	AV. PRESIDENTE VARGAS N. 3555 – APTO. 204 – CIDADE NOVA - NESTA CIDADE.RJ
<b>LOCATÁRIO</b>	RODOLFO MEDEIROS BASTOS, brasileiro, casado, autônomo, inscrito no CPF nº 824.760.047/15 e portadora da carteira de Identidade nº 04.310.810-9, expedida pelo IFP..
<b>FIADORA</b>	MARIA DE LOUDES MEDEIROS BASTOS, brasileira, viúva, aposentado (militar) e pensionista da previdência, Inscrito no CPF nº 441.959.077/72 e portador da carteira de Identidade nº 2.748.645 expedida pelo IFP/RJ,.

## CLÁUSULAS E CONDIÇÕES AJUSTADAS

- 1ª PRAZO DA LOCAÇÃO** É de 30 (trinta) meses, a iniciar em 01 de Dezembro de 2019 e a terminar em 30 de Junho de 2022, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial.
- 2ª ALUGUEL E ENCARGOS** O aluguel mensal é de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais ) mais acessórios que o LOCATÁRIO pagará até o último dia de cada mês, independente de qualquer aviso, a LOCADORA, ou a quem este indicar, por escrito. O LOCATÁRIO pagará também, juntamente com o aluguel, as importâncias relativas a condomínios, taxas, imposto predial, taxa de coleta de lixo, de prevenção e extinção de incêndio, consumo de energia, água e esgoto, seguros de incêndio, responsabilidade civil, causas externas, e outros, assim como todas e quaisquer outras taxas, tarifas, impostos e despesas que venham a serem criadas, e cuja cobrança seja permitida por Lei. Quando do pagamento do primeiro aluguel, deverá o LOCATÁRIO quitar antecipadamente, como reembolso a LOCADORA o IPTU correspondente ao mês do vencimento, assim como outras, que em igual condição sejam apresentadas.
- 3ª ATRASO DO ALUGUEL** O não pagamento dos alugueres e demais encargos nos vencimentos estabelecidos na cláusula 2ª, ou até na data máxima tolerada pela LOCADORA sujeitará o LOCATÁRIO aos juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de correção monetária, e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o total devido.



# EDSON GAUDIO RANGEL

ADVOGADO

## 4ª REAJUSTAMENTO DO ALUGUEL

**§Único**

Em respeito às normas legais ora vigentes, convencionam as partes que, enquanto estas estiverem em vigor, o aluguel será reajustado anualmente na proporção dos índices positivos inflacionários de livre escolha da LOCADORA, que poderá escolher independente de ordem o IGPM-FGV, IGP-FGV, IPC da FIPE ou outros que melhor espelhem a realidade econômica do País.

Em caso de revogação ou extinção da norma ora em vigor, o aluguel passará a ser reajustado no menor período permitido por Lei, ou ato oficial que venha a permitir, na proporção dos índices do "caput" desta cláusula.

## 5ª ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO declara receber o imóvel e suas benfeitorias completamente em condições de uso, aparelhado com todas as instalações perfeitas, obrigando-se a mantê-las assim e restituí-las em perfeito estado de conservação, higiene, em condições de ser utilizado imediatamente, e também em perfeito funcionamento todos os seus aparelhos, utensílios e instalações, sem qualquer alteração, correndo por conta do LOCATÁRIO toda e qualquer despesa com conservação, reparos ou substituições necessárias, úteis ou voluptuárias, mesmo autorizadas, as quais ficam, desde logo, incorporadas ao imóvel, Se qualquer benfeitoria ou modificação for feita sem o consentimento por escrito da LOCADORA, este poderá exigir que tudo seja repostado no seu estado primitivo, correndo todas as despesas por conta do LOCATÁRIO. Caberá ao LOCATÁRIO manter a pintura nova e limpa, durante o prazo de ocupação, devendo, serem respeitadas as cores originais, claras, no caso de necessidade de pintura para entrega do imóvel objeto do presente contrato.

## 6ª DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO se compromete e se obriga a usar o imóvel ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA SUA RESIDÊNCIA E DE SUA FAMÍLIA, sendo expressamente vedada qualquer outra destinação, bem como sua sublocação, empréstimo ou cessão, no todo ou em parte, ainda que a ascendentes, descendentes ou sucessores. A inovação ou ação retardada da LOCADORA no caso de infração desta norma, de modo e em tempo algum, poderão ser qualificados com consentimento ou tolerância tácita da LOCADORA, mas simplesmente o abuso de direito, ensejando sempre, e com mais razão, o despejo e demais cominações contratuais e legais.

## 7ª VISTORIA DO IMÓVEL

A LOCADORA poderá verificar, a qualquer tempo, por si, por seus procuradores ou pessoa idônea devidamente autorizada, a fiel observância das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO neste contrato, ficando o LOCATÁRIO obrigado a permitir vistoria do imóvel em dia e hora designados pela LOCADORA, ou pessoa por ele autorizada, sob pena de rescisão automática da locação, sem o prejuízo das cominações por infrações previstas.

## 8ª ENTREGA DE AVISOS E CORRESPONDÊNCIAS

O LOCATÁRIO se obriga a entregar imediatamente a LOCADORA ou a sua procuradora os avisos, intimações, comunicações, guias de impostos ou quaisquer documentos ou correspondências, sob pena de, não o fazendo, ficar responsável por qualquer prejuízo resultante da demora, além de constituir infração contratual. **Obriga-se ainda o LOCATÁRIO a transferir de imediato para o seu nome as contas de energia, gás, água e esgoto, se houverem, devendo comprovar dita transferência até o final do primeiro mês da locação.**



# EDSON GAUDIO RANGEL

ADVOGADO

---

## 9ª RESCISÃO

Além dos casos previstos em Lei, este contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial, e sem direito para o LOCATÁRIO de haver qualquer indenização por parte da LOCADORA no caso de incêndio, desapropriação ou de qualquer fato de força maior, que impeça o uso do imóvel a que se destina e conforme indicado neste contrato, como também insolvência do LOCATÁRIO ou falecimento dos fiadores, se estes não forem substituídos por outro idôneo, a juízo da LOCADORA, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da caracterização do evento, resguardando-se a LOCADORA o direito de indenização por lucros cessantes.

## 10ª INFRAÇÃO

A rescisão em consequência de infração de qualquer das cláusulas deste contrato, sujeitará o LOCATÁRIO, além do despejo, à multa de valor equivalente a três alugueres, em vigor na data do evento, ou o equivalente a 50 UFERJ's ou seu substitutivo, adotando-se sempre, entre ambos, aquele de maior valor, sem embargo da Ação de Despejo por este motivo. Caso venha a ser proposta ação fundada em mora do LOCATÁRIO, mesmo que este requeira a sua purgação, além do aluguel e dos encargos previstos neste contrato, ficará sujeito ao pagamento da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base nos índices fornecidos pelos Órgãos Governamentais, custas processuais e honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida, depois de corrigida.

## 11ª FIADOR

O FIADOR já qualificado no preâmbulo deste contrato que assina como devedor solidário e principal pagador para garantia do fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações estabelecidas no presente contrato e suas eventuais prorrogações até entrega final das chaves do imóvel locado, completamente vazio e nas condições da cláusula 5ª e, bem assim, de quaisquer despesas judiciais ou extrajudiciais por ventura motivadas pelo não cumprimento de qualquer cláusula ou obrigação estabelecida no presente contrato, ficando ainda certo que dito FIADOR renuncia aos favores do art. 77 e seus incisos, da Lei Adjetiva Civil, de forma que, na hipótese de procedimento judicial para cobrança de débitos contraídos pela fiança, ser-lhe-á defeso manipular o chamamento previsto na citada norma legal. Renuncia ainda dos benefícios estabelecidos pelos artigos 827, 834, 835 e do 837 a 839 do Novo Código Civil Brasileiro.

### §Único

O FIADOR também se compromete a assumir como principal devedor com a mesma responsabilidade do *caput* acima, quanto às majorações de alugueres e/ou alterações de índices e periodicidades de reajustes, decorrentes de Aditamento Contratual, suas Renovações ou Revisão de Aluguel, extra ou judicialmente, mesmo que não tenha delas participado ou intimado.



# EDSON GAUDIO RANGEL

ADVOGADO

---

## 12ª ENTREGA DAS CHAVES

Por ocasião do término da locação, o LOCATÁRIO deverá entregar as chaves diretamente no escritório da procuradora da LOCADORA, ou a quem este expressamente indicar, cientificando os demais sobre o ato, devendo o imóvel estar livre e desimpedido de pessoas e coisas que não integrem o objeto do presente contrato, para que seja vistoriado. Em caso de não se encontrar nas condições previstas neste contrato, a LOCADORA poderá não receber as chaves, até que a LOCATÁRIA reponha o imóvel nas condições estabelecidas, respondendo este e solidariamente o FIADOR pelos alugueres e demais encargos, até a efetiva devolução das chaves a LOCADORA e enquanto durarem as obras.

## 13ª PROCURAÇÃO

O LOCATÁRIO e o FIADOR outorgam-se irrevogável, mútua e reciprocamente poderes para receber citação, notificação, intimação, ciência, que desde já autorizam sejam feitas por meio de correspondência com aviso de recebimento, por correio eletrônico (Internet) ou "fac-símile", caso possuam, de forma que a efetivação da diligência a qualquer deles abrangerá os demais, por força do mandato ora instituído, independentemente de outra formalidade legal, ficando completo o quadro citatório, quer para o processo de conhecimento, execução, processo cautelar ou qualquer procedimento especial, em tudo quanto se referir à locação e à sua garantia.

## 14ª DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA

Estando o presente contrato por prazo determinado, havendo pretensão do LOCATÁRIO em desocupar o imóvel antes do prazo avençado, ser-lhe-á aplicada a multa equivalente a três (3) alugueres e encargos vigentes à época.

## 15ª DA SUB-ROGAÇÃO

Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, desde que o LOCATÁRIO comunique por escrito a LOCADORA, tal evento.

### § 1º

A LOCADORA após a comunicação acima terá 30(trinta) dias para notificar a Sub-rogada para que esta providencie a substituição da garantia em trinta dias, sob pena de rescisão automática da locação.

### § 2º

O FIADOR permanecerá garantidor da locação, inclusive no caso de Sub-rogação, até a devolução das chaves, no caso de rescisão, ou até substituição da garantia com o aditamento contratual.

## 16ª TOLERÂNCIA

Qualquer tolerância da LOCADORA, inclusive no caso de Sub-rogação, até a devolução das chaves, no caso de rescisão, ou até substituição da garantia com o aditamento contratual.

## 17ª FORO

Os contratantes elegem o Foro da Cidade do Rio de Janeiro renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato.



# EDSON GAUDIO RANGEL

ADVOGADO

---

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, que também o assinam. O presente contrato obriga também os herdeiros e sucessores dos contratantes.

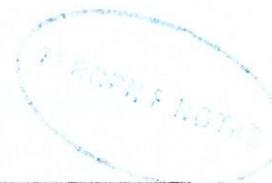
Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2019.

**LOCADORA:**

**LOCATÁRIO:**

PP Edson Gaudio Rangel P-1 RJ  
OAB/RJ 63.165

Rangel



**FIADOR:**

Mania de Lourdes Medeiros Bastos



**TESTEMUNHAS:**

[Signature]

[Signature]

**7° RCPN e NOTAS**  
**CARTÓRIO DA CIDADE NOVA**

R. Joaquim Palhares, nº 267, loja B  
 Cidade Nova, Rio de Janeiro - RJ  
 CEP: 20260-080 - Tel: (21) 2213-4406  
 E-mail: cartorio7@hotmail.com

089342AA999201

Reconheço por semelhança a firma de: **MARIA DE LOURDES MEDEIROS BASTOS** (X000000B0C6A)  
 Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2019. Conf: \_\_\_\_\_

EM TEST \_\_\_\_\_ da verdade. Cart : 5 6  
 Simone H. da Silva Moreira - Escrevente Total: 7 7

EDGR-15516 SXQ Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepub/>

**SIMONE HELENA DA SILVA MOREIRA**  
**ESCREVENTE - MAT. 941709 CGJ-RJ**  
**7° RCPN e NOTAS**

**7° RCPN e NOTAS**  
**CARTÓRIO DA CIDADE NOVA**

R. Joaquim Palhares, nº 267, loja B  
 Cidade Nova, Rio de Janeiro - RJ  
 CEP: 20260-080 - Tel: (21) 2213-4406  
 E-mail: cartorio7@hotmail.com

089342AA999203

Reconheço por semelhança a firma de: **RODOLFO MEDEIRO BASTOS** (X000000B0C6C)  
 Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2019. Conf: \_\_\_\_\_

EM TEST \_\_\_\_\_ da verdade. Cart : 5 6  
 Simone H. da Silva Moreira - Escrevente Total: 7 7

EDGR-15518 ENX Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepub/>

**SIMONE HELENA DA SILVA MOREIRA**  
**ESCREVENTE - MAT. 941709 CGJ-RJ**  
**7° RCPN e NOTAS**