

## Luís Paulo Soares Imóveis - Eireli

CNPJ: 36.162.330/0001-20 - Creci. 28.566

Praça Doutor Teixeira Brandão nº51 – Centro Quatis RJ Tel.: (24)3353-6243  
VENDENDO, ALUGANDO E ADMINISTRANDO SEU IMÓVEL, COM O QUE HÁ DE MELHOR PELO MELHOR PREÇO.

### CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo Presente instrumento particular de contrato de locação para fins residenciais, no qual fazem partes de um lado **MARIA ALEIDA DO NASCIMENTO OLIVEIRA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 67.200.000-00 IPF/RJ, inscrito no CPF sob o nº 400.610.000-00 denominada **LOCADORA**, e de outro, **QUATIS PREV- Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Município de Quatis**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 06.698.764/0001-89, representado neste ato por **KATIA SIMONE DE OLIVEIRA, Diretora Presidente - Matrícula 833-0**, brasileira, diretora, portadora do RG nº 10.600.000-00 inscrita no CPF sob o nº 774.110.000-00 denominada **LOCATÁRIA** denominada **LOCATÁRIA**.

**LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, já qualificados, doravante também referidos individualmente por "Parte" e conjuntamente por "Partes", têm, entre si, certo e ajustado celebrar o Contrato de Locação Residencial (o "**Contrato**"), a ser regido pelos seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:** O objeto da locação refere-se ao imóvel localizado na **Rua Coronel Francisco Balbi nº 275 - Centro - Quatis/RJ nº inscrição da água 418 (o "Imóvel")**, contendo as características descritas no laudo de vistoria, sendo a locação destinada restritivamente para fins residenciais.

**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** declara que examinou e vistoriou o Imóvel, conforme o laudo de vistoria, achando-o em ordem e no estado de conservação, para todos os fins e efeitos de direito, declara assim recebê-lo, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a **LOCATÁRIA** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições aqui previstas, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas devidamente quitadas.

**Parágrafo Segundo:** Será permitida a moradia, no Imóvel, apenas da **LOCATÁRIA** e de seus familiares declarados, sendo vedada a transferência para terceiros dos direitos de uso regulados neste contrato, seja através da cessão de locação, da sublocação ou do empréstimo.

**Parágrafo Terceiro:** Será equiparada a violação do Parágrafo anterior, qualquer situação de fato pela qual a **LOCATÁRIA** deixe de ocupar diretamente o bem, em seu nome e conta própria.

**CLÁUSULA SEGUNDA DO PREÇO:** O aluguel mensal será no valor de **R\$1.850,00** (um mil oitocentos e cinquenta reais) com pagamento todo dia **01 (primeiro)** de cada mês, com acréscimo de mais **5 (cinco)** dias para pagamento após o vencimento, sendo o primeiro **VENCIDO** e os demais pagos através de **BOLETO BANCÁRIO**.

**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigada a pagar multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**Parágrafo Segundo:** O aluguel poderá ser reajustado anualmente, conforme variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas), aplicado sobre o valor do aluguel do último mês do ano anterior.

**Parágrafo Terceiro:** A **LOCATÁRIA** será responsável por quaisquer multas às quais tenha dado causa, por desobediência às normas de civilidade e vizinhança vigentes no local do bem.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** A locação terá a validade de **12 (doze) meses**, com início em **01/01/2025** e término em **31/12/2026**. Com a finalização do Contrato, por qualquer motivo, a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o Imóvel desocupado, sob pena de incorrer nas multas previstas no Contrato e de sujeitar-se ao disposto no art. 575 do CC.

**Parágrafo Primeiro:** O Contrato não será renovado automaticamente. Findo o prazo e havendo interesse das Partes, será formalizado novo Instrumento Locatício, em novas bases.

## Luís Paulo Soares Imóveis - Eireli

CNPJ: 36.162.330/0001-20 - Creci. 28.566

Praça Doutor Teixeira Brandão nº51 – Centro Quatis RJ Tel.: (24)3353-6243

VENDENDO, ALUGANDO E ADMINISTRANDO SEU IMÓVEL, COM O QUE HÁ DE MELHOR PELO MELHOR PREÇO.

**Parágrafo Segundo:** A rescisão antecipada do Contrato a partir do 06º (sexto) mês de vigência não sujeitará as Partes ao pagamento de qualquer multa, desde que seja com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Terceiro:** A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação, fornecido pelo **LOCADOR**, não se considerando como término o ato de abandono das chaves, nem sua entrega a terceira pessoa.

**Parágrafo Quarto:** Finda a locação deverá a **LOCATÁRIA** dar baixa junto as concessionárias acima referidas, apresentando ao **LOCADOR** os recibos pagos e a respectiva baixa, sob pena de ficar suspensa a quitação.

**CLÁUSULA QUARTA – PERÍODO DE MULTA:** Sendo o Contrato rescindido antes do 06º (sexto) mês, a **LOCATÁRIA** arcará com o valor referente a 03 (três) aluguéis, nos moldes do Art. 4º da Lei 12.112/09, denominada Nova Lei do Inquilinato. No caso de rescisão, o aluguel do mês deverá ser pago integralmente, não importado o dia em que efetive.

**Parágrafo Primeiro:** O (A) **LOCATÁRIO** (A) ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar por escrito o (a) **LOCADOR** (A) com prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, devendo, também neste caso, estar com o aluguel do mês pago.

**Parágrafo Segundo:** Será de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** no momento da rescisão contratual, apresentar a devida baixa da conta de luz junto a Light, bem como das contas de água, Taxa de Corpo de Bombeiros, se houver, e IPTU junto ao Órgão Municipal competente, ficando a entrega das chaves condicionadas à quitação total das dívidas e o **TERMO DE VISTORIA** devidamente preenchido.

**CLÁUSULA QUINTA – DA PENALIDADE:** Salvo nos casos em que haja penalidade contratual específica prevista, a violação das Cláusulas do Contrato enseja a aplicação de multa correspondente a 3 (três) vezes o valor do último aluguel atualizado, sem prejuízo de demais cominações legais cabíveis.

**Parágrafo Primeiro:** Além das multas contratuais, será devida indenização suplementar pelas perdas, danos, lucros cessantes, danos indiretos e quaisquer outros prejuízos patrimoniais ou morais percebidos pela Parte contrária.

**Parágrafo Segundo:** As infrações ao presente contrato ensejam, ainda, a rescisão de pleno direito pela parte prejudicada, independente de notificação ou aviso prévio.

**Parágrafo Terceiro:** A mera tolerância de uma das partes em relação ao descumprimento das cláusulas contidas no Contrato não importa em renúncia, perdão, novação ou alteração da norma infringida.

**CLÁUSULA SEXTA – DOS ACESSÓRIOS:** Os Encargos e Acessórios, referentes ao contrato será de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA**, sendo eles: Além do aluguel mensal, todas as taxas municipais, luz, água, e IPTU, sejam anuais, trimestrais, quadrimestrais ou mensais.

**Parágrafo Primeiro:** Todo e qualquer débito quitado pelo **LOCADOR** referente ao Imóvel no período locado, deverá a **LOCATÁRIA** ressarcir-lo, corrigidos monetariamente sem prejuízo da medida judicial cabível no caso de inadimplemento.

**Parágrafo Segundo:** Toda e qualquer despesa com a transferência da titularidade junto as concessionárias públicas, bem como as despesas cartorárias com relação ao Contrato, serão da responsabilidade única e exclusiva da **LOCATÁRIA**.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS VEDAÇÕES:** É vedada a guarnição de qualquer material de alta periculosidade, colocação de propaganda ou reuniões ilícitas, colocando em risco a segurança do Imóvel, bem como da vizinhança.

**CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA:** Todo Imóvel será vistoriado no início e no final da locação, devendo ser entregue da mesma forma originária, no qual todas as especificidades contidas na parte interna e externa

## Luís Paulo Soares Imóveis - Eireli

CNPJ: 36.162.330/0001-20 - Creci. 28.566

Praça Doutor Teixeira Brandão nº51 – Centro Quatis RJ Tel.: (24)3353-6243  
VENDENDO, ALUGANDO E ADMINISTRANDO SEU IMÓVEL, COM O QUE HÁ DE MELHOR PELO MELHOR PREÇO.

estarão relacionadas no **termo de vistoria**, contidas em duas vias, sendo devidamente assinadas por ambas as Partes contratantes. Não estando de acordo com o mesmo, LOCADOR e LOCATÁRIO incorrerão no prazo de 10 (dez) dias para solicitar as devidas retificações, contados a partir da assinatura do termo.

**Parágrafo Primeiro:** Finda a locação, a **Locatária** compromete-se em efetuar a pintura geral no imóvel devolvendo-o nas mesmas condições do iniciais.

**Parágrafo Segundo:** É vedado a **LOCATÁRIA** fazer no Imóvel qualquer obra de melhoramento sem autorização expressa do **LOCADOR**, alterando assim o seu estado original. Estando a **LOCATÁRIA** em descompasso com a Cláusula acima mencionada, caso tenha realizado obras agregando ao imóvel benfeitoria necessária ou útil, deverá retirá-las no termino do Contrato, ultrapassado o mesmo as benfeitorias serão agregadas ao Imóvel, não podendo a **LOCATÁRIA** pleitear indenizações futuras.

**CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO:** A Administradora do Imóvel obriga-se a verificar os consertos necessários ao imóvel locado, sendo detectados que os mesmos insurgiram por culpa da **LOCATÁRIA**, esta responderá pelas despesas e pela contratação da mão de obra para a execução do serviço, verificado que ocorreu por culpa do **LOCADOR** este providenciará os reparos necessários ou autorizará a **LOCATÁRIA** às reformas cabíveis, sendo abatidos os valores no aluguel, desde que apresentados orçamento do material e da mão de obra.

**Parágrafo Único:** Não será de responsabilidade da Administradora e nem da **LOCATÁRIA** os estragos ocorridos por **INTERPÉRIES DA NATUREZA**, não tendo estes como arcarem com despesas advindas de caso fortuito ou força maior.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA:** Ficou dispensada pela LOCADORA toda e qualquer garantia contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:** Também são deveres da **LOCATÁRIO:** (a) não promover festas ou comemorações em desacordo com a lei do silêncio e demais normas de posturas municipais; (b) servir-se do Imóvel para o 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 seu fosse; (c) não furar os azulejos existentes no Imóvel; (d) levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; (e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no Imóvel ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; (f) não modificar a forma interna ou externa do Imóvel sem o consentimento por escrito do **LOCADOR**; (g) entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigidas ao **LOCATÁRIO** e (h) permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas, permitidas ou decorrentes do Contrato, por qualquer das Partes à outra, deverão ser feitas por meio de carta registrada ou protocolada, requerendo-se a devolução do recibo ou qualquer equivalente, ou por telegrama ou e-mail, confirmados por escrito e dirigidos para a **LOCATÁRIA** no endereço do Imóvel locado e para o **LOCADOR**, para o endereço da administradora.

**Parágrafo Primeiro:** A **LOCATÁRIA** declara aceitar a citação postal para qualquer ação decorrente da presente locação, inclusive no processo de execução, conforme artigo 58, inciso IV da Lei nº 8.245/1991.

**Parágrafo Segundo:** O Contrato tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial dos valores devidos, valendo como título executivo na forma do artigo 784, inciso III, do CPC.

**Parágrafo Terceiro:** Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das cláusulas, declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, desde que não conflitem com o julgado, que continuarão obrigando as Partes seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.


**Luís Paulo Soares Imóveis - Eireli**


CNPJ: 36.162.330/0001-20 - Creci. 28.566


Praça Doutor Teixeira Brandão nº51 – Centro Quatis RJ Tel.: (24)3353-6243  
VENDENDO, ALUGANDO E ADMINISTRANDO SEU IMÓVEL, COM O QUE HÁ DE MELHOR PELO MELHOR PREÇO.


**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:** O foro competente para dirimir quaisquer demandas será o da localidade do imóvel. E por assim estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e para efeitos legais.

Quatis, 13/12/2024

  
\_\_\_\_\_  
**LOCADORA: MARIA ALEIDA DO NASCIMENTO OLIVEIRA**  
CPF: ● 400.61 ●

  
\_\_\_\_\_  
**LOCATÁRIO: QUATIS PREV**  
Instituto de Previdência dos Servidores Públicos de Quatis  
**KATIA SIMONE DE OLIVEIRA**  
CPF: ● 774.11 ●

1ª Testemunha:   
RG: ● 280 ●  
CPF: ● 83.7 ●

2ª Testemunha:   
RG: ● 51500 ●  
CPF: ● 739.0 ●