

ORÇAMENTO

DEPOSITO ANDRÉ (PAJUÇARA)

DATA DO ORÇAMENTO: 05\11\2025 HORÁRIO: 14: 56 CONTATO: 85 98151 – 3312

- ITENS COMO CERAMICA (NORMATEL)
- CIMENTO E ARISCO (DEPOSITO MAZIN)

3 pct super cal

R\$ 30,00

01 Tinta piso cinza balde

(cores do Brasil)15lts

R\$ 169,00

01 Tinta piso cinza galão 3.6lts R\$49,00

01 Chuveiro ABS cromado

R\$ 59,00

01 chave Registro metal R\$ 49,00

01 ralo 100mm krona

R\$ 23,00

04 MTS cano 25mm krona R\$ 18,00

02 joelho 25mm soldável R\$ 3,00

01 T = 25mm soldável

R\$ 2,00

01 joelho LR 25x½

R\$ 3.50

01 argamassa quartzolit .

R\$ 14,00

01 rejunte

R\$ 6,00

Cimento

R\$ 24,00

Arisco

R\$ 10,00

Cerâmica:

46x46 Araripe Branco com Bege claro

Tipo A, Caixa 2,30m² Cerbras

R\$ 25,99/M²

1 Caixa de 2,3m²

Valor R\$ 59,78

Mão de obra R\$ 300,00

Valor total: R\$ 847,78



GABRIEL SOUZA
IMÓVEIS
CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA
PARA FINS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS

FRANCISCO GIVAGO JALES PEIXOTO, BRASILEIRO, CASADO, EMPRESÁRIO, RESIDENTE E DOMICILIADO EM MARACANAÚ/CE, INSCRITO NO CPF SOB O Nº 957.223.783-72, doravante denominado LOCADOR, neste ato representado por seu bastante procurador **Gabriel Silva de Souza, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis**, inscrito no CPF 605.065.533 -29, residente e domiciliado em Fortaleza/CE, abaixo assinado, e, NIVEA MARIA SOARES DA SILVA, BRASILEIRA, DIVORCIADA, AUTÔNOMA, INSCRITA NO CPF SOB O Nº 778.358.243-53, residente e domiciliada a Rua São Sebastião, Nº 459, Pajuçara, Maracanaú/CE, CEP 61932-250 e ANTONIA JANIELE MENEZES LANDIM DOS SANTOS, BRASILEIRA, DIVORCIADA, AUTÔNOMA, INSCRITA NO CPF SOB O Nº 039.634.673-12, residente e domiciliada a Rua Senador Petronio Portela, nº 1000, BL 1, Apto 10, Pajuçara, Maracanaú/CE - CEP: 61932-130, doravante denominado LOCATÁRIOS, têm, justo e contratado a locação imobiliária com as seguintes cláusulas:

1^a: DO BEM OBJETO DA LOCAÇÃO: O locatário recebe em locação, o imóvel localizado à **RUA LUIZ GONZAGA DOS SANTOS, Nº1556 - BAIRRO PAJUÇARA - CIDADE DE MARACANAÚ/CE CEP 61.932-602. INSCRIÇÃO DE IPTU 15.273**, em ótimas condições de higiene, limpeza e funcionamento das instalações d'água, elétrica e de todos os acessórios incorporados ao imóvel, tais como: piso, janelas, portas, trincos, maçanetas, fechaduras, vidraças, etc., tudo em perfeito estado de conservação e se obriga a devolvê-lo nesse mesmo estado, ao final da locação, sem direito a indenização ou retenção por qualquer benfeitoria, ainda que necessária. O locatário(a) declara que recebe o imóvel inspecionado antes de assinar este contrato para fins de direitos obrigacionais (art.843 do Código Civil vigente). O locatário(a) pode, nesta oportunidade, fazer qualquer ressalva que será inserta ao final do contrato, antes das assinaturas, quanto ao que ora é declarado. Presume-se que é absolutamente verdadeiro o constante nesta cláusula, se não houver ressalva, valendo a mesma para fins do artigo 843 do Código Civil vigente.

2^a: DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: O imóvel ora locado destina-se a fins exclusivamente **RESIDENCIAIS** não podendo o locatário(a), em qualquer hipótese, mudar sua destinação sem o consentimento prévio e expresso do (a) locador(a).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - É vedado ao(a) locatário(a) manter fechado o imóvel ora locado por mais de 30 (trinta) dias.

3^a: DO PRAZO DA LOCAÇÃO: - O prazo da locação é de **30 (TRINTA)** meses começando no dia **29/10/2025** e terminando no dia **29/04/2028** quando o(a) locatário(a) se obriga a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer aviso judicial ou extra-judicial, ficando de logo notificado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tanto o LOCATÁRIO como o LOCADOR terão a faculdade de rescindir o presente contrato sem ônus, após os 12 (DOZE) primeiros meses, desde que a parte interessada em rescindir comunique por escrito a outra parte, a decisão, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência. O LOCATÁRIO para gozar deste direito precisa estar em dia com o pagamento do aluguel e dos demais encargos da locação devidos no período transcorrido.

4^a: DO VALOR E PAGAMENTO DO ALUGUEL: O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, é de **R\$950,00 (Novecentos e Cinquenta Reais)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- O aluguel e acessórios da locação, encargos, **taxa de cobrança bancária ou equivalente**, tributos de qualquer natureza, inclusive seguro complementar, vencem no **último dia útil de cada mês** e serão pagos através de **BOLETO BANCÁRIO** enviado pela ADMINISTRADORA, ou em outro local por ela indicado. Qualquer reclamação deverá ser feita antes da data do vencimento. O não recebimento do boleto não isenta o locatário(a) da obrigação do pagamento do aluguel, devendo o mesmo solicitar a ADMINISTRADORA

o boleto caso não tenha recebido, antes do vencimento para que não seja acrescido multa e juros.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O aluguel mensal acima pactuado, será reajustado anualmente, conforme legislação vigente a data de sua celebração, aplicando-se por mútuo acordo desta pactuação locatícia um dos índices fixados pelo Governo Federal, in casu, o IGPM/FGV, IPCA/IBGE ou o INPC/IBGE, elegendo-se entre os (03) três indexadores nominados, o índice que representar a maior variação percentual positiva de reajuste do valor da locação. A aplicação do reajuste só acontecerá caso o índice a ser utilizado seja apurado variação positiva, nunca podendo ser aplicado na presente locação, variação percentual negativa para reduzir o valor do aluguel. **Havendo reajuste na Taxa de Condomínio, este será automaticamente repassado ao Locatário independente do período transcorrido da locação.**

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

PARÁGRAFO QUARTO - Em caso de mora do(a) locatário(a) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido da multa moratória de 10% sobre o seu valor total, de juros moratórios de 1% ao mês, contados dia a dia, de correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos nesta cláusula, além de honorários advocatícios, de 10% sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança, e de 20% se judicial. No caso de imóvel em condomínio, além da multa já citada será adicionado valor de acréscimo cobrado pelo condomínio pelo atraso, em caso de pagamento somente após o vencimento do condomínio. No caso de purgação da mora, em juízo, o(a) locatário(a) também pagará, além da multa e dos juros, os honorários advocatícios e custas processuais. Fica certo, de logo, que o(a) locador(a) tem penhor legal sobre os móveis que vierem a guarnecer o prédio (art. 1467, II e seguintes do Código Civil vigente).

PARÁGRAFO QUINTO - Fica desde já estabelecido que o recebimento do aluguel e/ou dos demais encargos referidos nas cláusulas 4^ae7^a fora do prazo fixado, constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado.

PARÁGRAFO SEXTO- Quando o contrato for firmado após a data de vencimento escolhida pelo(a) locatário(a) , o(a) mesmo(a) pagará o aluguel do mês inicial correspondente, na proporção dos dias locados, de modo que, obrigatoriamente, o vencimento do aluguel ocorra no **último dia útil de cada mês.**

PARÁGRAFO SÉTIMO - Na hipótese do(a) Locatário(a) ficar em atraso, quanto ao pagamento do aluguel e/ou encargos locatícios, fica desde já ciente que, juntamente com seus fiadores poderão ter seus nomes negativados no SPC, SERASA, ou qualquer outro órgão de negativação quanto ao crédito.

5^a: DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: O(a) locatário(a) declara haver recebido o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a manter tudo como recebeu, às suas custas, fazendo também, as suas expensas, consertos e limpezas necessárias ao seu uso para, finda a locação, restituí-lo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento, de modo que possa o imóvel ser imediatamente realugado. E para o fiel cumprimento desta cláusula, o material a ser empregado deverá ser da mesma qualidade, tipo, medida e cor do já existente no imóvel. O(A)Locatário(a), no prazo máximo de 05(cinco) dias corridos, comunicará por escrito a ADMINISTRADORA as irregularidades ou defeitos encontrados no imóvel locado que não constem na vistoria de entrada. Em caso de não

Rua João Primeiro, 306-C, Maraponga – Fortaleza-CE. Fones: 3122.5850 / 85 98214-4901

venda.qsimoveis@gmail.com - loc.qsimoveis@gmail.com. - Creci 1344 J



GABRIEL SOUZA

IMÓVEIS

3/6

comunicado, por escrito, à administradora, o(a) locatário(a) estará declarando que o imóvel locado encontra-se em perfeito estado físico e de funcionamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: A partir desta data todos os consertos e reparos necessários ao uso e conservação do imóvel serão feitos pelo LOCATÁRIO, às suas expensas, devendo fazê-lo tão logo identifique a necessidade do eventual serviço afim de evitar maiores avarias.

6^a:HONORÁRIOS: Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra que o(a) locador(a) necessite ajuizar contra o(a) locatário(a) fica ajustado entre as partes que os honorários do advogadodo(a)locador(a)serão sempre de 20%(vinte por cento)sobre o montante devido ou o valor da causa.

7^a:DOS ENCARGOS INERENTES À LOCAÇÃO: O(A)locatário(a)é obrigado(a) a satisfazer, às suas custas, sem direito a qualquer indenização ou resarcimento por parte do(a) locador(a), as taxas, encargos e tributos que oneram ou venham a onerar o imóvel ora locado, inclusive **imposto predial (IPTU)** que será cobrado mensalmente junto com o aluguel (**Exceto nos casos em que formalmente o locador aceite o pagamento de outra forma**), taxa de incêndio cobrada pelo Corpo de Bombeiro, água e esgoto, condomínio normal ou extraordinário(que não sejam de responsabilidade do proprietário de acordo com a Lei 8.245/91) e o prêmio de seguro contra fogo, cuja importância segurada será, no mínimo, igual a 100 (cem) vezes o aluguel vigente ou que venha a vigorar em qualquer tempo, a favor exclusivo do(a) locador(a), em companhia idônea. Para recebimento das chaves do imóvel o(a) Locatário(a) se obriga a transferir a conta da Coelce(Enel) e Cagecedo imóvel locado para o seu nome,sob pena de incorrer em violação de cláusula contratual. O(A) locatário(a) se obriga a apresentar a cada 2(Dois) meses a última conta paga por ele de Coelce(Enel) e Cagece,assim como se compromete a não deixar atrasar mais de 01(Uma) fatura seja de Coelce(Enel) ou Cagece, sob pena de incorrer em violação de cláusula contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO -Caso por mera concessão o(a) locador(a) resolva entregar as chaves ao locatário(a) antes da efetiva transferencia de titularidade de Coelce(Enel) e Cagece pelo mesmo, compromete-se o(a) locatário(a) a em no máximo 10(Dez) dias a contar da assinatura deste instrumento apresentar os devidos comprovantes de transferência de titularidade, sob pena de incorrer em violação de cláusula contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O seguro de que trata o "caput" desta cláusula não inclui de forma alguma, obras de arte, móveis e utensílios ou outros objetos que se encontrem dentro do imóvel, que sejam de propriedade do locatário,por ocasião do sinistro,e,caso existam,deverá por isso o(a) Locatário(a) fazer, por sua conta e risco o seguro de tais objetos e pertences. Uma vez contratado o seguro, em caso de encerramento da locação, seja por qual for o motivo, o valor pago pelo locatário(a), não é passível de devolução, uma vez já contratado o mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO- A diferença de impostos, taxas, condomínios, multas ou acréscimos a que o(a) inquilino(a) der causa, será paga pelo(a) mesmo(a).

8^a: DOS IMPEDIMENTOS DO LOCATÁRIO: O(A) locatário(a) não poderá, sem o consentimento prévio e expressodo (a) locador(a), ceder,transferir, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado, não lhe sendo ainda permitido a colocação de vitrines,placas ou dísticos na parte externa do prédio, senão nos lugares determinados e com as dimensões e formatos aprovados, previamente, pelo(a) locador(a). Também, não lhe é permitido fazer quaisquer instalações, adaptações, benfeitorias ou obras sem autorização expressado(a)locador(a), muitomenos, perfurar cerâmicas, azulejos e fórmicas com pregos, buchas ou parafusos. Estas, uma vez

permitidas e executadas, aderirão desde logo ao imóvel, não fazendo jus ao(a) locatário(a) qualquer indenização. Fica o(a) Locatário(a), desde já ciente que o eventual silêncio ou a inércia do(a) Locador(a) não traduzirão consentimento tácito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fica facultado ao(a)Locador(a), exigir a remoção das benfeitorias introduzidas pelo(a) Locatário(a), bem como, a substituição das cerâmicas, azulejos e fórmicas perfurados, as suas expensas dele(a), e a devolução do imóvel no estado que foi recebido, quando lhe convier.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sendo a presente locação pactuada "intuitopersonae", qualquer alteração no quadro social do(a) Locatário(a), deverá ser previamente comunicado à Administradora, por escrito, e por esta aceita igualmente por escrito.

PARÁGRAFO TERCEIRO: PARA LOCAÇÕES EM EDIFÍCIOS, CONDOMÍNIOS, CENTROS COMERCIAIS, EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES OU EQUIVALENTES: Caso o imóvel desta locação for parte integrante do condomínio onde se localiza, fica por consequência, o(a) locatário(a) subordinado(a) às disposições previstas na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, obrigando-se a respeitá-la, acatando ainda, integralmente, as deliberações aprovadas nas ASSEMBLÉIAS GERAIS, da mesma forma quanto ao REGULAMENTO INTERNO, que fica sendo do seu pleno conhecimento, valendo como se aqui estivesse transcrita.

9^a: DA MULTA CONTRATUAL (CLÁUSULA PENAL): Fica estipulada a multa de 03 (três) alugueis vigentes à época da infração, na qual incorrer a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, reservado à parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade legal. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo já de corrido do presente contrato. Qualquer estrago ocasionado ao imóvel ou em suas instalações, bem como, as despesas que o(a) locador(a) tiver que efetuar, por eventuais modificações feitas no mesmo pelo(a) locatário(a), não estão compreendidas na multa estipulada nesta cláusula, devendo serem cobradas à parte.

10^a: DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO: Findo o presente contrato, se o(a) locatário(a) não entregar o imóvel ou renovar a locação, o aluguel será reajustado de acordo com a legislação vigente, sem prejuízo do direito do(a) locador(a) de requerer judicialmente a retomada do imóvel.

11^a: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: Caso a locação já estiver por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) ao pretender desocupar o imóvel ora locado e rescindir o contrato, se obriga a notificar por escrito a ADMINISTRADORA no prazo mínimo de 30(trinta) dias de antecedência da data da restituição do imóvel, sob pena de pagar quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes, conforme disposto no art. 6º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Finda, extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o(a) locatário(a) a devolver as chaves do imóvel no escritório da ADMINISTRADORA, juntamente com os comprovantes de quitação das despesas de luz, água, esgoto, telefone, condomínio e imposto predial.

Nessa oportunidade, será o imóvel vistoriado por funcionários da ADMINISTRADORA a fim de se verificar suas condições, ficando o(a)locatário(a) obrigado(a) a pagar as indenizações pelos danos que forem constatados por culpa direta ou indireta ou ainda pelo simples desgaste do uso. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade, fica garantido ao locador(a) o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção do contrato, continuando a vigorar as demais cláusulas contratuais até que seja recomposto o imóvel, ressalvado o direito do(a) locador(a) de optar pela VISTORIA JUDICIAL COM ARBITRAMENTO, arcando o(a) locatário(a) com todas as despesas judiciais e extrajudiciais inclusive pelos aluguéis e demais encargos até a efetiva liberação do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO -: Quanto a vistoria de saída, esta será realizada em até 15 (quinze) dias úteis após a devolução das chaves pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Se o(a) Locatário(a), usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245/91 (aperfeiçoada pela Lei nº 12.744/2012), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 3ª DO PRAZO DA LOCAÇÃO, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória correspondente a três (3) alugueis vigentes a época, a ser cobrada em ação de execução, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, isentando-se da penalidade, caso tenha decorrido o lapso temporal de 12(doze) meses do seu início da locação e que o locatário notifique o locador, por escrito, com 30(trinta) dias de antecedência, conforme alude o Parágrafo Único da Cláusula 3ª da presente pactuação.

PARÁGRAFO QUARTO - A devolução das chaves do imóvel acontecerá sempre em dias úteis de 2ª a 6ª feira, de 08:00 as 17:00. As chaves devem ser entregues na sede da ADMINISTRADORA, mediante agendamento prévio, onde o Locatário(a) deverá comprovar a ausência de débitos de Coelce(Enel) e Cagece e assinar o termo de devolução das chaves, devendo solicitar o corte de Enel e Cagece após a vistoria final do imóvel. **Salientando-se que o aluguel e acessórios da locação serão cobrados até a data de devolução das chaves.**

12ª: A GARANTIA: As partes elegem como garantia a caução no valor de R\$1.900,00(Mil e Novecentos reais), sendo pago 100% no ato da assinatura deste instrumento. Ao final da locação, cumpridas todas as obrigações contratuais, pelo(a)locatário(a), a importância supra será devolvida ao(a)mesmo(a) conforme o Art. 38 Parágrafo 2º da Lei 8.245/91, e as normas do Banco Central do Brasil, tendo em vista que a caução ficará depositada em Caderneta de Poupança de Pessoa Jurídica. Após cobrados os débitos por ventura existentes, e caso estes sejam superiores ao valor da caução,o(a)locatário(a)deverá pagar a diferença, sob pena de sofrer os efeitos da ação judicial competente caso não efetue o pagamento. Outrossim, caso os débitos apurados sejam inferiores a caução, a diferença lhe será devolvida após a verificação de eventuais débitos e vistoria de saída.

13ª:DA VISTORIA: O(A) locatário(a) se compromete a permitir a qualquer tempo que o(a) locador(a), seu procurador, prepostos ou ainda pessoas interessadas em adquirir o imóvel,vistoriem o mesmo,devendo esta vistoria ocorrer no horário diurno devidamente autorizadas pelo(a)locatário(a),e no caso da vistoria por pessoas interessadas em adquirir o mesmo, só após caducado o prazo de preferência de compra do(a) locatário(a).

14ª: DO RECEBIMENTO DE CHAVES: Fica acordado que após a efetiva contratação da locação (caracterizada pela assinatura deste instrumento, reconhecimento de firma dos(as) locatários(as), pagamento da caução e transferência de ENEL e CAGECE) em até 05 (cinco) dias úteis a ADMINISTRADORA entregará as chaves ao(a) locatário(a), sendo este prazo para realização da vistoria de entrada do imóvel. , sendo necessário que ENEL e CAGECE estejam ligadas.

15ª : DA COMUNICAÇÃO COM A ADMINISTRADORA: O(A) locatário(a) sempre que julgar necessário pode fazer contato com a ADMINISTRADORA através dos telefones e email descritos no rodapé deste contrato, sendo atendido(a)/correspondido(a) sempre em dias úteis de segunda-feira a sexta-feira, de 08:00 as 17:00. Todo e qualquer atendimento presencial na sede da ADMINISTRADORA deve ser previamente agendado. Todo e qualquer contato com o proprietário é vedado sob penalidade contratual.

16ª - DO IPTU: O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será pago pelo LOCATÁRIO anualmente, em cota única ou parcelado a contar do início da locação, portanto do ano em vigência, pagando proporcionalmente do início da locação ao término.

17^a: DOS FATOS SUPERVENIENTES: - Em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro fato que torne impeditiva a continuidade da locação, e que não 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.

18^a: DO FORO: Para dirimir possíveis dúvidas ou controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza (Ce), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato, em duas vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Fortaleza-CE, 29 de Outubro de 2025

LOCADOR: _____
FRANCISCO GIVAGO JALES PEIXOTO

Documento assinado digitalmente

gov.br NIVEA MARIA SOARES DA SILVA
Data: 30/10/2025 16:02:28-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

LOCATÁRIO: _____
NIVEA MARIA SOARES DA SILVA

Documento assinado digitalmente

gov.br ANTONIA JANIELE MENEZES LANDIM DOS SANTOS
Data: 31/10/2025 13:33:44-0300
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

LOCATÁRIO: _____
ANTONIA JANIELE MENEZES LANDIM DOS SANTOS

Testemunhas:



