

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Entre as partes, de um lado, FRANCISCO DE ASSIS DE ALBUQUERQUE FILHO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG sob o nº 2004009208856-SSP/CE, e portador do CPF sob o nº 041.180.313-10, residente e domiciliado nesta urbi, doravante denominado LOCADOR no qual neste ato representado por seu procurador, Sr. FRANCISCO ADALBERTO DA SILVA FILHO, brasileiro, casado, Advogado inscrito na OAB/CE 27.268 e CPF Nº 589.416.733-72 e do outro lado, MICHELLE RODRIGUES DE MELO, brasileira, solteira, vendedora, portadora do CPF sob o nº 025.534.373-66, JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, autônomo 055.089.443-89, portador do CPF sob o nº doravante denominada LOCATÁRIA.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente tem como OBJETO, o imóvel residencial de administração do LOCADOR supracitado, situado na **Rua 10**, nº 114, Conj. **Carlos Jereissati I**, CEP 61.900-290, Maracanaú/CE.

Parágrafo único: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. A presente LOCAÇÃO destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

Parágrafo primeiro: Fica ciente o locatário que só poderá entrar na posse do imóvel após efetuar as ligações de ÁGUA e LUZ, em nome do titular da locação.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, 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 o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 4ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento.

Parágrafo primeiro. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte integrante deste contrato, conterão assinatura das partes ora contratantes neste instrumento, assim RATIFICANDO o recebimento do referido imóvel aceitando expressamente suas condições físicas nesta data.

DO CONDOMÍNIO (se houver)

Cláusula 6ª. Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 7ª. Caso o **LOCADOR** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 8ª. O **LOCATÁRIO** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo a convencionar. Não ocorrendo o conserto, **qualificará a rescisão por parte do LOCATÁRIO**, razão pela qual, o **LOCADOR** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo das sanções previstas neste.

Parágrafo Único. O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 9ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

Parágrafo único: Fica ciente o locatário (a) que deverá encaminhar para o locador (a) todas as notificações, avisos ou intimações de poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetárias e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por aqueles poderes.

DA CAUÇÃO, DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 10^a. Receberá o **LOCADOR**, a título de garantia, A CAUÇÃO, no valor de **R\$ 1,200,00** (Um Mil e duzentos reais), referente a 2 (dois), alugueres, pagos nesse ato.

Paragrafo Primeiro. Ocorrendo os reajustes anuais nos termos da Cláusula 13^a, ficará obrigado o **LOCATARIO** a reforçar a caução, assim efetuando os depósitos referentes à diferença correspondente a dois alugueres atuais.

Paragrafo Segundo. Este contrato comporta ARRAS ou SINAL NEGATIVO, ou seja, na inocorrência de rescisão ou desistência por parte do LOCATÁRIO, ensejará na perda da CAUÇÃO.

Cláusula 11^a. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 600,00** (seiscentos reais), a serem efetuado diretamente ao **LOCADOR** (boleto bancário, ciente de acréscimo de R\$ 3,90 por boleto) e na sua ausência ficará autorizado a recebê-lo seu procurador assim identificado.

Parágrafo Primeiro. Do Vencimento. Terá o vencimento todo **dia 20 (VINTE)** de cada mês, devendo fazê-lo **até o primeiro dia útil**, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 16^a, 17^a e 18^a.

Cláusula 12^a. Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo **LOCATÁRIO**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso o **LOCATÁRIO** venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao **LOCADOR** emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 13^a. O valor do aluguel será reajustado anualmente, no qual será revistos pelas partes, que abrirão uma negociação para assim chegar a um novo valor, considerando os valores de alugueis atualizados. Caso não cheguem ao um consenso, ambas as partes darão por encerrado o presente contrato, sem prejuízos para ambos, observados débitos de água, luz, telefone, ou qualquer débito que

venha recair sobre o imóvel, bem como possível manutenção do referido imóvel.

Cláusula 14^a. Faculta ao **LOCADOR** ou à seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Parágrafo único. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(m) mora do **LOCATÁRIO**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 16^a, 17^a e 18^a.

Cláusula 15^a. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, benfeitorias necessárias, bem como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, IPTU ou qualquer outro imposto que venha recair sobre o referido imóvel, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 16^a. O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 10^a, fica obrigado a pagar multa de 10% sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 0,33% ao dia, mais correção monetária.

Cláusula 17^a. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou/e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o **LOCATÁRIO**, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DA AÇÃO DE DESPEJO

Cláusula 18^a. Fica desde já CIENTE O **LOCATÁRIO** que em caso de descumprimento das cláusulas deste instrumento ensejará nas devidas providências judiciais podendo o **LOCADOR** protocolar a AÇÃO DE

DESPEJO, sem prejuízo da inclusão do (s)
LOCATÁRIO(S) nos cadastros
de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA e PROTESTO.

Parágrafo Único. Fica o locatário ciente que caso a violação se dê por ATRASO DE PAGAMENTO por um prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias a LOCADORA efetuará ao protocolo da devida Ação Judicial competente, despendendo todas as custas em desfavor do LOCATÁRIO, sem prejuízo na inclusão do nome do LOCATÁRIO nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, outros).

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 19^a. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicado àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 23^a.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 20^a. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do **LOCATÁRIO**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 21^a. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 18^a. Salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 22ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 meses (a se renovar no silêncio), a iniciar-se no **dia 14 do mês de Maio do ano de 2026 a findar-se no dia 14 do mês de Maio do ano de 2027**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo da prorrogação.

Parágrafo único: Qualquer irregularidade nas instalações do imóvel a partir da assinatura do contrato e termo de vistorias será de responsabilidade do LOCATÁRIO a devida reparação/manutenção.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 23ª. Ultrapassando o contrato, ou seja, a data prevista, se prorrogará por igual período e ocorrendo a prorrogação, o **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato. Caso não optando o **LOCATÁRIO** pela renovação deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR** com antecedência de 30 dias, sob pena da renovação contratual.

Parágrafo único: A entrega das chaves será na sede da Imobiliária. Findo o prazo da locação e não ocorrendo a hipótese prevista na cláusula 23ª (vigésima terceira) o (a) locatário (a) renuncia a renovação automática do contrato, e caso o locatário (a) necessite permanecer no imóvel após o dia 20/06/27, será cobrado o valor proporcional ao aluguel em vigor, multiplicado pelos dias de permanência no imóvel. A imobiliária se reserva no direito de receber as chaves, apenas e tão somente após a apresentação pelo LOCATÁRIO de todos os impostos por ventura que tenham recaído sobre o imóvel, tais como: AGUA, LUZ, IPTU entre outros de obrigação do LOCATÁRIO.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 24ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DO FORO

Cláusula 25ª. O presente contrato passa a vigor entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Maracanaú/CE, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo; Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Maracanaú, 14 de Maio de 2026.

FRANCISCO
ADALBERTO DA SILVA
FILHO:58941673372

Assinado de forma digital por
FRANCISCO ADALBERTO DA
SILVA FILHO:58941673372
Dados: 2026.05.15 15:05:29
-03'00'

LOCADOR/ADM/PROCURADOR

CARTÓRIO

JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES
JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES

LOCATÁRIO

O RECONHECIMENTO DE FÉRMULA IMPLICITAÇÃO SIGNIFICANTE DECLARAÇÃO AUTORIA
DA ASSINATURA, NÃO CONFERINDO AUTENTICIDADE AO DOCUMENTO
ARTIGO 910 DO PROVIMENTO Nº 143/2023 TJCE

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO BRAGA - 4º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS DE MARACANAÚ
Tabelião: DANIEL RODRIGUES BRAGA | Tabeliã Substituta: GIRLANIA ARAÚJO LOPES
CNPJ: 36.631.370/0001-74 - Rua Capitão Caldemar de Lima Nr. 123 - Centro - CEP: 61.900-025 - Maracanaú - CE
Telefone: (85) 3371.1075 / 3371.2297 / 9.9208.5252 - E-mail: atendimento@cartoriobraga.com.br

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES

Do que dou fé
MARACANAÚ 15 de maio de 2026

FERNANDA RODRIGUES OLIVEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADA



4 CC807043-J7F9

Confira os dados do ato em:
www.cartorio.org.br

MICHELLE RODRIGUES DE MELO
LOCATÁRIO

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

Confira as informações antes de pagar.

Em caso de divergência nas informações, contate o beneficiário.

Banco Emissor

Banco do Brasil

Beneficiário

F Adalberto da Silva Filho Me

CNPJ: 22.988.808/0001-61

Beneficiário Final

F Adalberto da Silva Filho Me

CNPJ: 22.988.808/0001-61

Pagador

Michelle Rodrigues de Melo

CPF: 025.534.373-66

Valor do Boleto

R\$ 603,90

Data do vencimento

20/09/2026

Código de barras

001981575000006039000000037798590000000
86317



Ocultar boleto

PAGAR BOLETO





























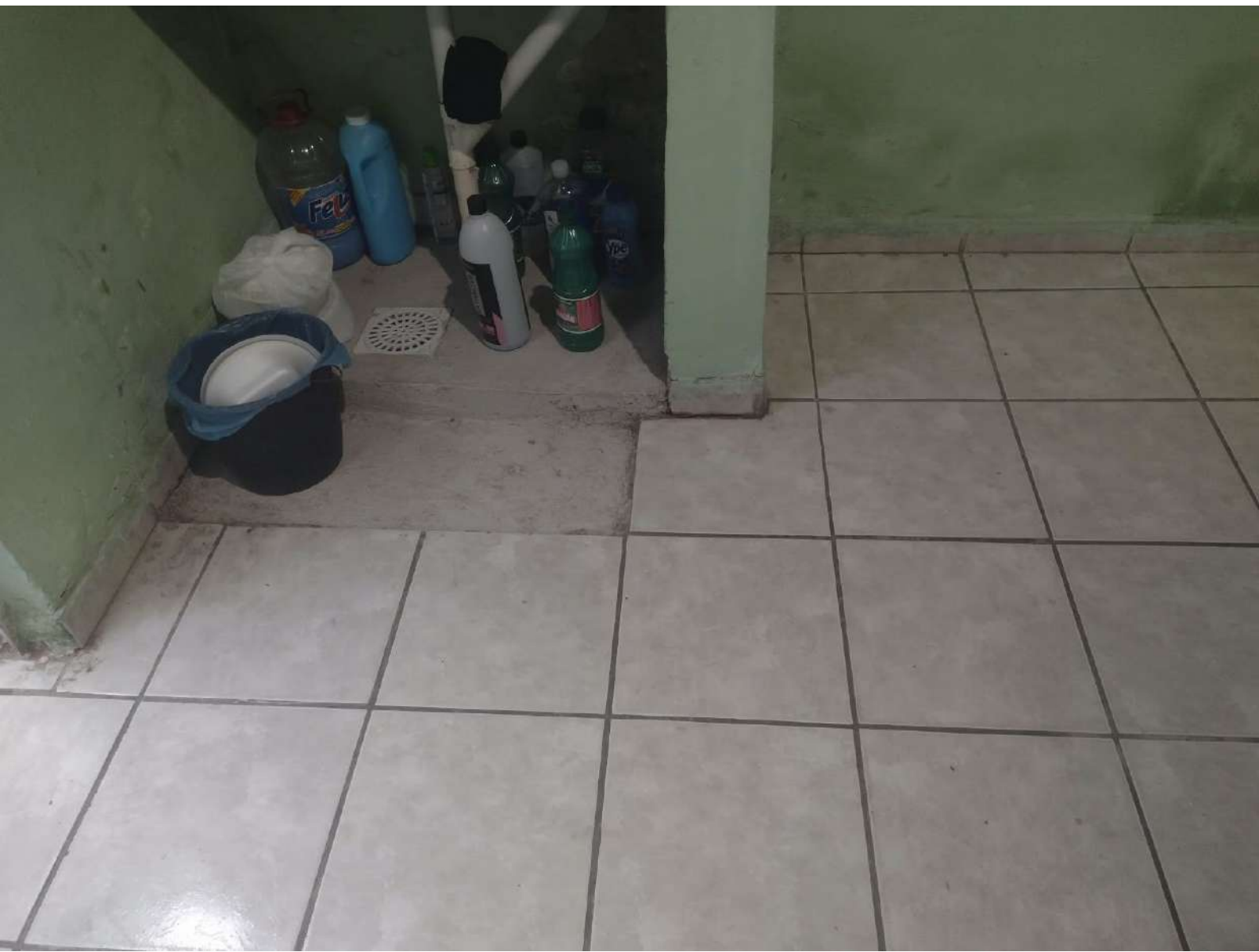


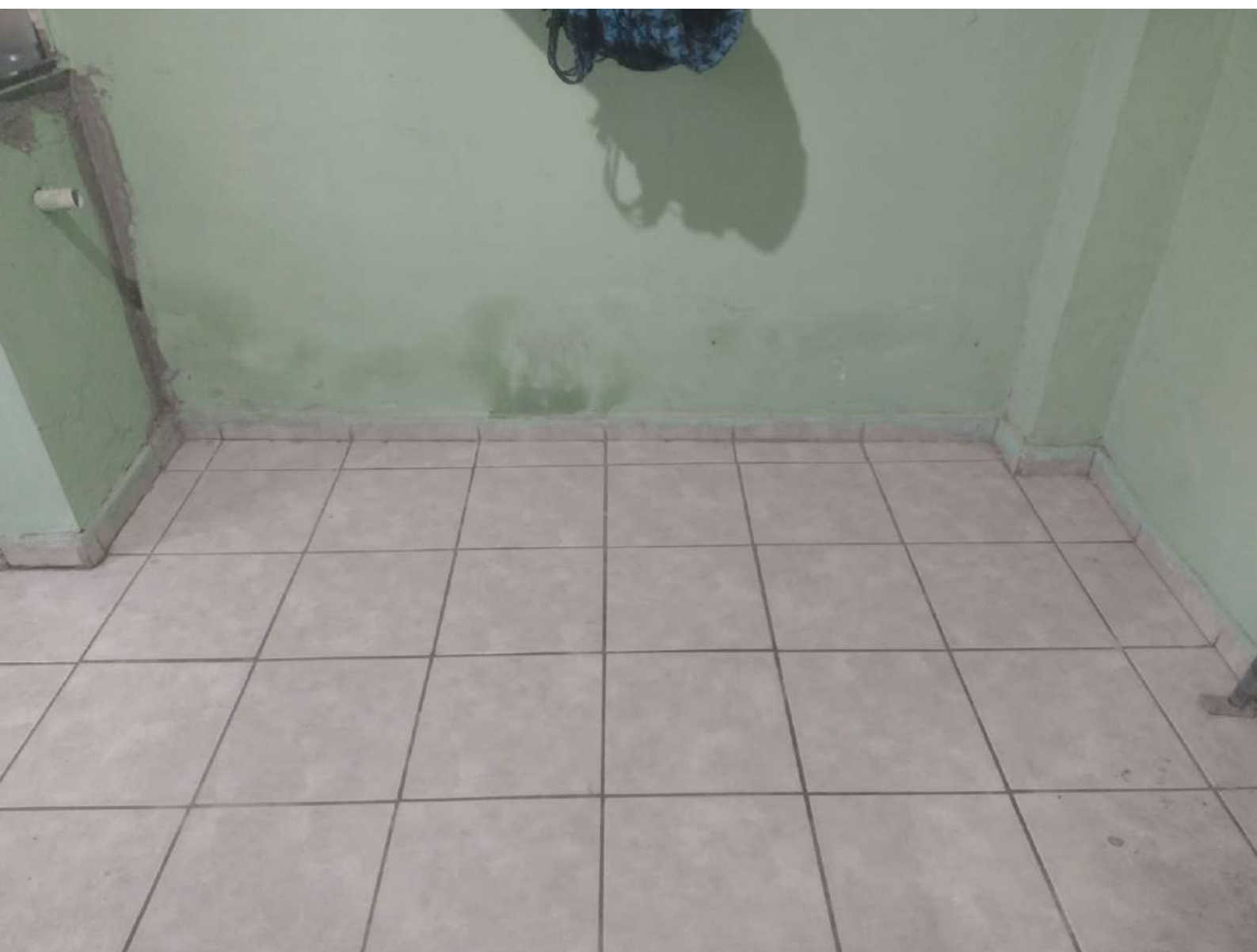


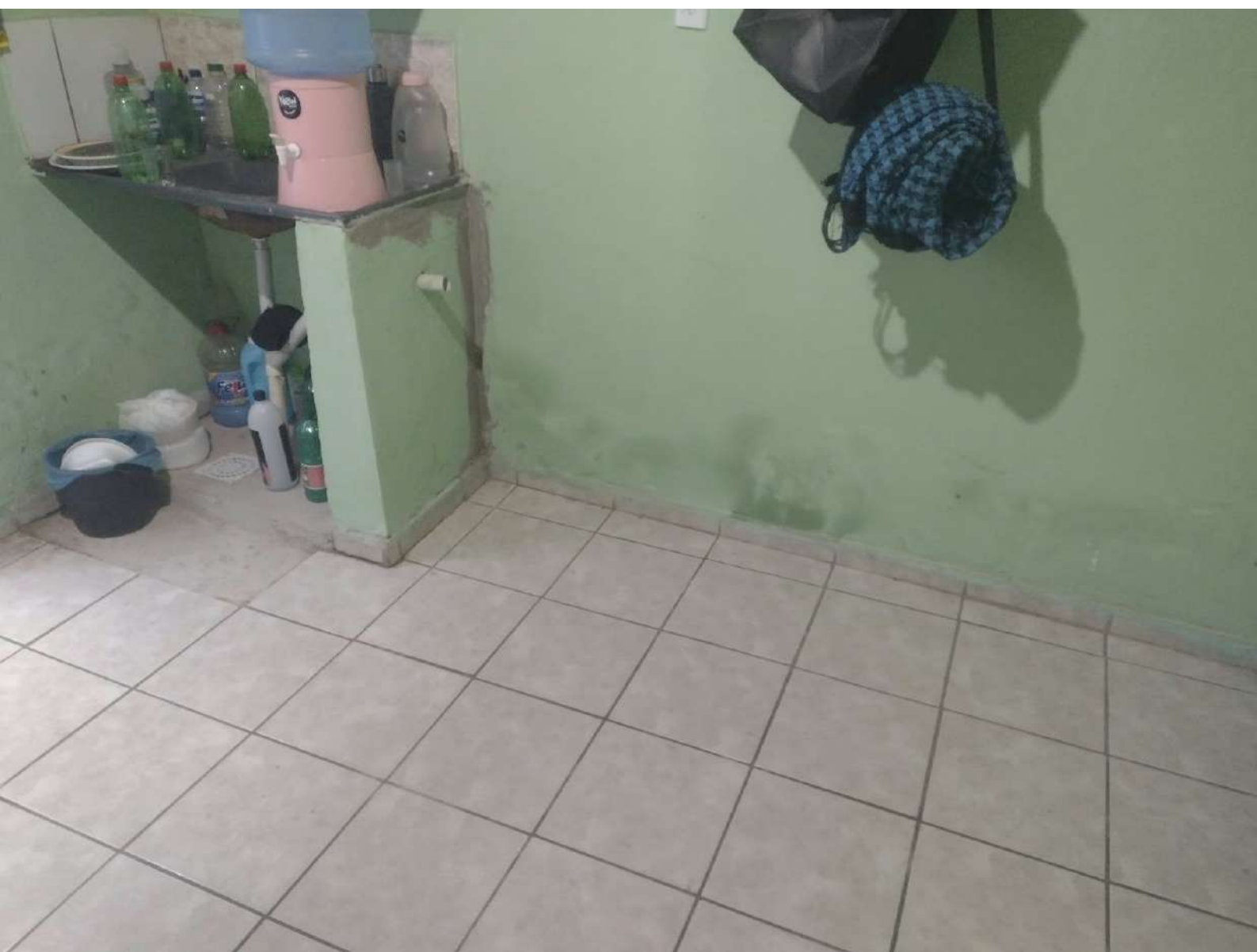










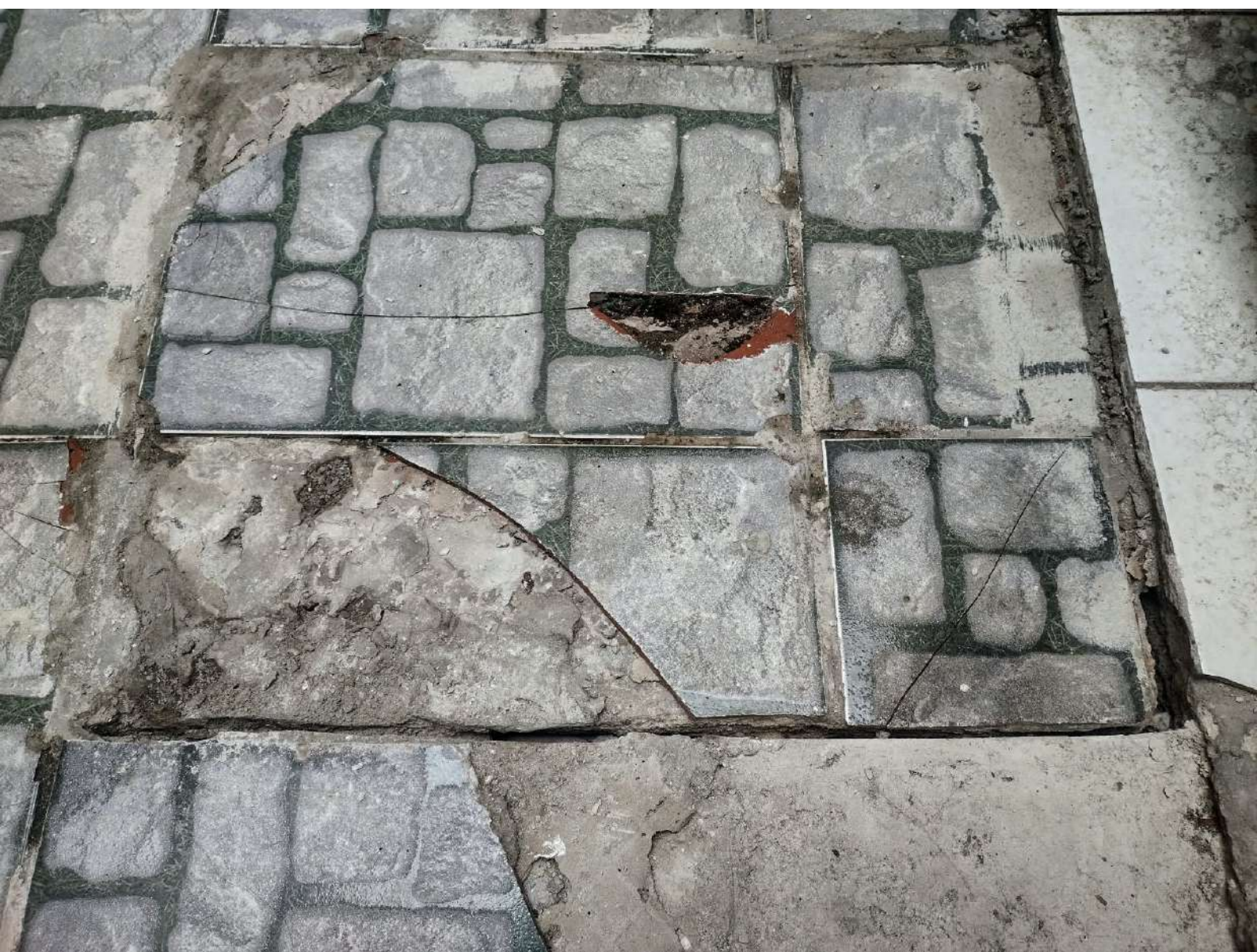














Adalberto. Imobiliária10



Quarta-feira

As mensagens e ligações são protegidas com a criptografia de ponta a ponta. Somente as pessoas que fazem parte da conversa podem ler, ouvir e compartilhar esse conteúdo. **Saiba mais**

Adalberto. Imobiliária10 está na sua lista de contatos

Terça-feira

Sobre o seu contrato de aluguel 17:50

Que está em aberto 2 meses sem pagamento 17:50

Vendendo a 3 dia 20/09 17:50

Portanto já rescindido por falta de pagamento 17:50

Você

Quem seria vc mesmo?
Silêncio sobre oq?
Cobrança legal de q?

Sou o locador do imóvel onde você mora 17:52

Seu credor 17:52

Quarta-feira

Adalberto. Imobiliária10

Portanto já rescindido por falta de pagamento

Não existe isso, ainda mais pq vcs estavam cientes sim do pq eu ainda não avia feito os repasses como sinalizei para á outra



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



pessoa q tinha contato com vcs, sobre as reformas q deveriam ser feitas na casa e vcs só protelando e não resolvendo oq deveria ser feito descumprindo o próprio contrato de vcs mesmo q em relação o calção q pagamos deveria ser utilizado para deixa á casa toda ok!

Editada 07:49 ✓✓

Olá! Não vou poder te atender agora, mas logo que voltar, observado meu atendimento que ocorre de segunda a sexta(exceto feriado) das 14h as 18h, lhe respondo sim! Até logo!

07:49

Adalberto. Imobiliária10

Seu credor

Pois bem vamos resolver isso estão, eu estava almeijado por esse momento! Pq da última vez q conversei com á outra pessoa ela ficou de me dar retornos dq vcs como locadores deixaram de cumprir e eu estava aguardando mesmo seu contato pq vcs tb me devem e não se deve tomar medidas sem antes haver informações claras dos pós e contras...

Então aguardo seu retorno q vou lhe reforçar á memória se a outra pessoa não tiver lhe repassado á situação como ela é hj vc vai ficar ciente aí apartir disso é q vcs podem fazer ou deixar de fazer algo pois foi assim q pricedi pq tb tenho, conversas tanto com á secretária de vcs quanto com os proprietários da casa e mídias q comprovam q vcs não cumpriram á parte de vcs até agora então como querem me cobrar se não entregam?

Mais enfim não busquei os órgãos de defesa do consumidor e nem acionei minha



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



advogada ainda pq estava esperando o seu contato como avia sido prometido pela secretaria de vcs.

Até breve 🤝

Editada 08:22 ✓✓

As 15:00 hs estou as suas ordens e aneaiando por em fim termos essa conversa!

Á propósito já q estamos iniciando nosso diálogo pra tratarmos dos assuntos q á muito já se faziam necessários e q dê de minha entrada na casa venho buscando e reforçando enterece em resolvê-los de uma forma justa e satisfatória para ambas as partes, qual seria seu nome por gentileza pra eu identificar se vc é mesmo uma representante da imobiliária q enfim possa resolver essa questão?

Editada 13:16 ✓✓

Me chamo Adalberto, sou advogado aqui da administradora dos imóveis. Estou aqui para dialogar sobre o nosso contrato e resolver da melhor forma possível. Se poder me ligar no seu horário disponível melhor. Ajustamos os termo e colocamos aqui em nossa conversa

14:29

Opa nobre Adalberto tudo tranquilo?
Salvar aq o contato!
Perfeito desculpe por não ter respondido as 15:00 hs, estava vindo do trabalho pra casa...

15:34 ✓✓

Se prefere assim podemos conversar em forma de ligação direta em uma chamada normal!

15:42



Mensagem





Pronto! 15:53

Quarta-feira

Vamos lá! 15:53

Pode atender? 15:53



Ligação de voz silenciada

"Não perturbe" ativado 16:41

Meu celular acabou descarregando! 18:41 ✓✓

Olá! Não vou poder te atender agora, mas logo que voltar, observado meu atendimento que ocorre de segunda a sexta(exceto feriado) das 14h as 18h, lhe respondo sim! Até logo!

18:41

Quinta-feira

Opa tudo tranquilo?
Podemos dar continuidade, já estou em casa acabei de chegar do trabalho, se poder ligar as 15:15!

Editada 15:00 ✓✓

Posso lhe ligar??? 16:10 ✓✓



ATENÇÃO

16:10 ✓✓

Olá 16:10



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



Boa tarde

16:10

Quinta-feira

Você

Posso lhe ligar???

Pode sim

16:11

Olá! Não vou poder te atender agora, mas logo que voltar, observado meu atendimento que ocorre de segunda a sexta(exceto feriado) das 14h as 18h, lhe respondo sim! Até logo!

18:05

Ontem

**Ligação de voz**

Não atendida 15:50

Consegue atender agora??? 15:51 ✓✓

**Ligação de voz silenciada**

"Não perturbe" ativado 16:04

Ola

16:04

Vamos nos

16:04

Terminado uma reunião

16:05



0:35

16:06



Tentei ligar no celular também, mas não pode atender

16:07



Mensagem





1x

"Digo lá Rodrigues boa tarde eh é um desencontro realmente do dia a dia a jornada eu estava agora numa reunião aqui com os advogados sobre um processo e acabou não podendo te atender viu tive que interromper a ligação porque estava na hora da minha fala tá? Mas deu tudo certo que terminei eh eh pode ligar está bom? Como a gente tem tentado se comunicar desde ontem alguns dias não tem conseguido assim que puder me ligue por mais que seja a noite não tem problema não eu vou lhe atender está bom?"

Você acha que a transcrição **foi útil** ou **não foi útil**?

16:06

Tentei ligar no celular também, mas não pode atender

16:07



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



Hoje

Já estava me arrumando pra ir pro 2 tempo de trabalho!

Mais vamos pra hj vc consegue falar agora pra darmos início á conversa e chegamos a um denominador comum satisfatório pra ambas as partes nessa questão q nós norteia...

16:19 ✓✓

Sim

16:20

Vou ligar

16:20

Estou ligando

16:21

Agora estou no trânsito indo pro 2 turno de trabalho parei só pra lhe dar um retorno! Se possível for anoite daria certo pra vc, tiro um tempo do intervalo pra conversarmos? Até falei com a Mônica sobre pra ir adiantando tudo pq ela foi á pessoa q vinha tratando sobre os assuntos da casa e q sabe da cronologia dos acontecimentos envolvendo as questões em relação.

Editada 16:42 ✓✓

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL***Resolução do Conselho de Laxação Recursal por inadimplência e Denúncia de Indivíduo*1. Qualificação dos Partes

JOHN TAISSON DE ARAUJO
RODRIGUES.pdf

2 páginas • 446 kB • PDF

16:46



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



temos dois pontos a tratar

1. a entrega do imóvel (ate 10 dias corrido, iniciando amanhã)
2. sua divida ate a entrega das chaves

16:48

Discordo totalmente!

Nem conversamos sobre oq vcs me devem ainda!

Pra qualquer ação administrativa da parte de vcs primeiro teriam q entregar oq não foi entregue e conversar comigo antes pra me fazerem uma proposta, foi isso q vc falou na última vez q ligou q iríamos conversar e ver uma solução amigável tendo em vista q eu não sou o único em déficit aq, então vou desconsiderar esse documento pois além de ele ser antecipado ao q se deve ser feito inicialmente, ainda temos muito q conversar, pois tinha ficado tratativas pendentes com a sua secretária q inclusive tenho prints e mídias dessa conversas e dos pontos q avisei vcs desde minha primeira semana na casa e ela disse q vc quem daria os devidos esclarecimentos aí como é q agora vc me envia um documento desses sem dar os retornos das pendências da parte de vcs e sem avaliar a situação como ela deve ser avaliada?

Sugiro q vc converse com direitinho q ela vai lhe passar tudo q vínhamos conversando pra situação chegar onde chegou...

Editada 18:34 ✓✓

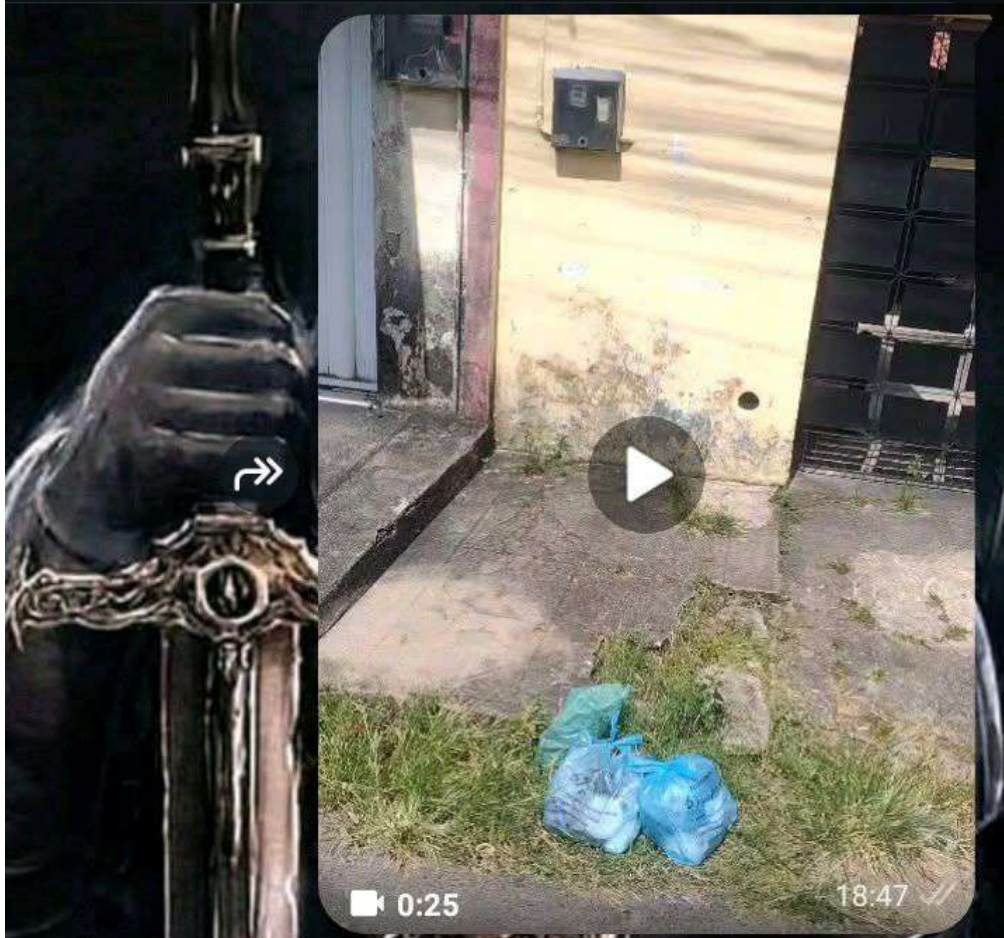
Olá! Não vou poder te atender agora, mas logo que voltar, observado meu atendimento que ocorre de segunda a sexta(exceto feriado) das 14h as 18h, lhe respondo sim! Até logo!

18:34



Mensagem





Vou antecipar só um dos motivos pra vc já ir tomando ciência se á sua secretária não tiver lhe repassado!
E essa é uma das várias q tenho guardadas nos meus arquivos q comprovam as diversas irregularidades contratuais cometidas por vcs como locadores, eu posso até tá comentando um erro ao reter o pagamento do aluguel propositalmente q ainda se encontra na minha conta o valor e avisando vcs do pq de está fazendo isso pois se vcs não me entregaram a cada no início com as reformas q ainda se fazem necessário eu mesmo ia contratar uma pessoa de forma particular pra fazer e pagar e lhes mandar as notas dos serviços feitos pra ser abatida dos valores pois aprendi q só se deve cobrar se tiver razão oq não ocorreu nesse caso aq...





Adalberto. Imobiliária10



Essa mídia é de agora recente semana passada, isso não era pra existir mais existiu por negligência da parte de vcs por descumprirem a responsabilidade de vcs q era me entregar a casa em mínimas condições dês da calçada até a área de lavanderia oq não ocorreu...

Editada 18:51 ✓✓

Tenho vídeo da fossa rudimentar q integra em único buraco com menos de 1 metro de profundidade q recebe às águas das pias chuveiro e vaso tudo no mesmo local e tudo isso a menos de 30 centímetros da porta de acesso a cozinha oq deixa um odor quase constante no ambiente totalmente fora dos padrões aceitos pela vigilância sanitária, isso por si só já seria motivo pra eu querer tirar proveito ao meu favor pois caracteriza-se como ambiente insalubre, e ainda mais pq tem um detalhe q deixa a situação mais delicada ainda pq minha companheira vem fazendo um tratamento de cunho psicológico a mais de 1 ano estando atualmente com dois laudos dos respectivos CIDS (F60.3) e (F90.0) oq necessita q ela não venha passar por oq estamos passando sendo constrangidos de várias formas por parte de vcs por simplesmente não quererem fazer oq me prometeram no início q seria fazer os devidos reparos q se fazem necessário na casa logo no primeiro mês q eu falei q iria contribuir abrindo mão de nossa privacidade e demais questões particulares pra vcs já no decorrer de nossa estadia na casa fazerem oq deveriam ter feito antes de nós entregar a casa pra justamente evitar todos esses constrangimentos e sempre dês de os primeiros dias deixei sua secretária ciente e mesmo com todos os avisos simplesmente



Mensagem



vcs apenas foram prometo e adiando oq é pra ser feito e até hj ainda não foi feito e eu sempre avisando q não teria outra alternativa á não ser fazer por conta própria pois se vcs não querem cumprir com oq e dever de vcs eu teria q fazer pelo meu bem estar e mais pelo de minha companheira na condição de saúde atual em q ela se encontra.

20:07 ✓✓

E ainda tem mais...

Eu não queria ter q expor essas coisas mais vcs não estão me dando um tratamento devido tendo em vista q venho sendo paciente e cordial ao acreditar q á melhor solução nessas condições q nós norteiam é á velha e boa diplomacia alicerçada na sensatez q se faz necessária.

20:11 ✓✓



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



Hoje



👉 ATENÇÃO 👈

LEIA A
MENSAGEM
ACIMA

14:05 ✓✓

Boa tarde nobre Adalberto!

Acuso recebimento da sua NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL de 21/04/2026 às 16:46h - feriado de Tiradentes - onde no item 4 intima desocupação em 10 dias na Rua 10, [114](#) - Jereissati I e no item 5 ameaça com despejo + multa de 3 aluguéis.

Não visualizei ontem por ser feriado e fora do seu horário comercial seg a sex 14h às 18h - seu automático confirmou às 18:34h. Respondo hoje [22/04](#) no início do expediente.

Me causou estranheza porque em nosso último diálogo por áudio e ligação o senhor garantiu que iríamos conversar pra resolver de forma cordial e favorável a todos, podendo reformular os termos e dar continuidade comigo na casa, não desfazer - mesmo após documento equivocado. Ontem mantivemos a mesma linha: 16:20h "Sim", "Vou ligar", "Estou ligando", parei no trânsito às 16:42h indo pro 2º turno pra dar retorno e propus falar no intervalo, citando a Mônica como testemunha, e às 16:46h



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



veio a notificação no lugar da ligação combinada.

Desde 14/05/2026 venho alertando a secretaria com vídeos - inclusive pra Mônica no período chuvoso. Até hoje só 2 reparos: descarga e ralo da pia da cozinha ligado na fossa artesanal. Permanecem: telhado com brechas nos 3 cômodos com entrada de água formando poças no quarto, cozinha e sala, calha central infiltrando, calçada se desfazendo causando prejuízo na motocicleta por queda, piso fofo, encanamento sem pressão, caixa d'água sem higienização e sem acesso interno, fossa rudimentar a 30cm da porta da cozinha recebendo tudo com odor, e paredes do muro da entrada, terraço e lavanderia com pintura estufada/retolerada, lodo e manchas pretas de mofo - insalubre. O feito no telhado foi correção rápida de meia hora, sem resolver a raiz.

Me orientaram que isso fere Art. 22 e 35 da Lei 8.245/91 - dever de entregar habitável, Art. 38 §1º - caução R\$ 1.200,00 via PIX sem poupança vinculada, Art. 476 CC - retenção por exceção do contrato não cumprido - valor desde 20/07/2026 está guardado, não gasto, pois sempre avisei que faria por conta e mandaria notas pra abater, e boa-fé Art. 422 CC.

Não queria expor, mas acredito na diplomacia. O estresse da insalubridade vem agravando o tratamento psicológico da minha companheira - 2 laudos - e a falta de escuta da imobiliária mesmo estando com conduta irregular.



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



Fui orientado que poderia buscar PROCON e Juizado Especial de Maracanaú como órgão de defesa, mas prefiro resolver no diálogo com o jurídico, como o senhor disse "ajustamos os termos aqui em nossa conversa".

Deixo 2 propostas finais:

A) MANUTENÇÃO até 14/05/2027: regulariza caução em poupança vinculada, corrige todos os defeitos/tópicos irregulares alegados com profissional habilitado e abatimento proporcional do período insalubre.

B) RESCISÃO SEM ÔNUS POR CULPA DO LOCADOR: devolução corrigida da caução R\$ 1.200,00 + ressarcimento da motocicleta e dispensa dos retidos como compensação. Caso insista no encerramento, o prazo de 10 dias em feriado é insuficiente - me orientaram que o Art. 46 §1º da Lei 8.245/91 prevê no mínimo 30 dias para saída organizada e humana. Peço prazo até fechamento do próximo mês, já que tomo ciência hoje 22/04, por sensibilidade humana diante dos laudos citados.

Formalizo aqui início das tratativas por escrito via WhatsApp e aguardo posicionamento oficial por escrito aqui em 24h, até 23/04 às 14h01.

John Taisson - Rua 10, 114 - Jereissati I - Maracanaú/CE
22/04/2026 14h06- ref. recebimento 21/04
16:46h feriado nacional.

Editada 14:06 ✓



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10

**ATENÇÃO****LEIA A
MENSAGEM
ACIMA**

14:06 ✓✓

Olá! Boa tarde! John veja a possibilidade de resolvermos por aqui, infelizmente não vamos poder continuar com o contrato, não deixe precisar entrar com ação de despejo não, tudo que você relata é possível discutir judicial, porém não é capaz de afastar a liminar de despejo.

14:14

Vamos resolver por aqui mesmo

14:14

Me entregue a casa dentro do prazo, podemos fazer um acordo quanto ao débito.

14:15



2:00

14:18 ✓✓



0:42



Transcrever

14:19



1:00

14:20 ✓✓

Adalberto. Imobiliária10



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



🎤 Mensagem de voz (0:42)



1:01

14:26 ✓✓



1:00

14:28 ✓✓



1:00

14:29 ✓✓

Lhe entendo sim, mas vamos trabalhar essa hipótese de um prazo maior, porém vamos aqui ajustar também que preciso de algum pagamento, pois fechou 3 meses em aberto os aluguéis. Me dê uma proposta, quanto tempo vc quer pra me entregar ?

14:45

Pronto como chegamos á um entendimento q é essa a origem da questão os donos da casa não querem fazer os reparos necessários á curto prazo e preferem desfazer o negócio pra poder ajeitar á casa com mais calma pra um objetivo particular no futuro, fica mais aceitável porém é necessário entender q não se pode simplesmente mudar de ideia e querer q tudo se resolva de qualquer forma é preciso respeitarmos o mínimo de contexto dq é sensato e legal!

Então partindo desse princípio vamos agora chegarmos á um acordo mais sensato e cordial pra os 3 envolvidos aq vcs, os donos e eu...

Editada 17:06 ✓✓

Adalberto. Imobiliária10



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



Lhe entendo sim, mas vamos trabalhar essa hipótese de um prazo maior, porém vamos aqui ajustar também que preciso de algum paga...

Como já lhe falei dès do início do nosso 1º diálogo por ligação e pra própria Mônica q o dinheiro referente as parcelas está guardado na minha conta só esperando o retornos q tinham sido me prometido tanto pelos donos quanto por vcs da corretora, e assim q tivermos um acordo digno formalizamos tudo e já faço o repasse completo pois palavra dada é cumprida.

Editada 17:13 ✓✓

Lhe entendo e compreendo, mas vamos ser objetivos, eu tenho todas as repostas para as sua indagações, mas aqui não é o ambiente para esse embate, friso, lhe entendo e compreendo, todavia vamos ser prático. Vamos direto ao ponto. Quanto tempo você precisa pra desocupar o imóvel?

17:17

**Ligação de voz silenciada**

"Não perturbe" ativado

17:17

Atende

17:18

Vou te fazer uma proposta

17:18

Agora estou em horário de trabalho, meu intervalo mesmo é entre 19:00 hs, 20:00 hs.

Editada 17:19 ✓✓

Tudo bem! Vou encerrar minhas tentativas de negociação, fica aqui registrado minhas tentativas. Boa sorte.

17:19



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10

**Você**

Agora estou em horário de trabalho, meu intervalo mesmo é entre 19:00 hs, 20:00 hs.

Já está fora do meu horário de trabalho

17:19



17:19

Q horas posso lhe ligar então?

17:20 ✓✓

14h às 18h

17:20

Pela manhã estou no tribunal em outro trabalho

17:21

Por isso atendo a tarde

17:21



Mensagem apagada

17:23

Adalberto. Imobiliária10

Tudo bem! Vou encerrar minhas tentativas de negociação, fica aqui registrado minhas tentativas. Boa sorte.

Até aq não se teve nem uma proposta formal da parte de vcs por aq no canal oficial administrativo da imobiliária e sim teve uma imposição por envio de um documento sem sentido!

Da minha parte sim teve explicações e uma proposta formal por escrito, sensata e justa pra ambas as partes envolvidas.

Agora se vc prefere q seja feita as tratativas via ligação por algum motivo q ainda desconheço então vamos fazer da forma q vc quer amanhã entre 14:00 hs 14:30 hs irei lhe ligar pra podermos resolver tudo



Mensagem



vc ainda tem tempo pra mais um diálogo com os donos pra ver oq realmente eles querem, pq agora não consigo lhe ligar pq estou no trabalho só disfarçando aq pra lhe responder.

17:45 ✓✓



Mensagem





Adalberto. Imobiliária10



0:42



"Pronto John pois vamos John vamos tentar ver aí vamos eh ajustar aí eh quanto ao débito assim oh tente tente ver se você consegue me entregar essa casa até final do mês aí e aí quando você me entregar a chave aí eu converso contigo sobre sobre o débito está bom? Porque assim oh o proprietário ele já me pediu a casa ele quer a casa tá? Então vamos trabalhar nessa hipótese você ...



14:19



23 de setembro de 2026

Opa nobre Adalberto, conforme combinado vou lhe ligar já q vc prefere q definamos tudo por ligação, mesmo eu ainda não tendo 100% de certeza do pq, mais vamos lá...

Editada 14:04 ✓✓

**Ligação de voz**

Não atendida 14:05

**Ligação de voz**

Não atendida 14:29

**Ligação de voz silenciada**

"Não perturbe" ativado 14:30

Está disponível???

16:15 ✓✓

Estou em atendimento

16:15

Certo, então q horas da certo pra vc?

16:16 ✓✓

Segunda-feira

Adalberto, boa tarde.

Venho por meio desta, dentro da cordialidade e da legalidade, tentar dar continuidade e chegar a um acordo referente ao contrato de locação da casa da Rua 10, nº [114](#).



Mensagem





Na última tentativa de contato o senhor estava ocupado. Como não tive retorno, tomei esse tempo para refletir sobre toda a situação, e venho em consideração principalmente à atual condição da minha companheira, que está em tratamento psicológico e não podemos ter estresse, tomei a seguinte decisão:

Proposta:

- 1 - O valor de R\$ 1.200,00 referente ao caução permanece com o senhor, para cobrir 2 dos 3 meses que estão em aberto;
- 2 - Efetuarei o pagamento de R\$ 600,00 referente ao 3º mês em aberto, ficando assim quitados integralmente os 3 meses, para que possamos retomar os pagamentos normalmente a partir do mês que vem;
- 3 - Abro mão de todos os meus direitos referentes aos reparos que precisariam ser feitos no imóvel e que não foram realizados até o momento;
- 4 - Mantemos o contrato vigente, com pagamento normal das parcelas que se seguem;
- 5 - Permanecerei no imóvel até o final de janeiro, quando encerramos o contrato de forma definitiva e amigável.

Caso o senhor concorde, peço que me encaminhe essa proposta de forma oficial por escrito, para que possamos formalizar o acordo.



Fico no aguardo do seu retorno.

Obrigado.

Atenciosamente,

John Taisson

Rua 10, nº [114](#)

18:00 ✓✓



Mensagem



Comprovante de PIX
08/07/2026 às 11:23:33

Valor

R\$ 600,00

Meio de pagamento

Débito em conta

Destino

Nome

F ADALBERTO DA SILVA FILHO

CPF

***888080001**

Instituição

BANCO DO BRASIL S.A.

Conta

78153-3

Agência

3302

Chave Pix

22.988.808/0001-61

Tipo de Chave

CNPJ

Origem

Nome

JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES

CPF

***08944389**

Instituição

Somapay Sociedade de Crédito Direto S.A.

ID/Transação

E447057742026070814225SDRKYFG41B

Precisa de ajuda?

Ligue 0800 006 6650 ou 4007 2699

Capitais e WhatsApp: 4007 2699

Telegram: @atendimentosomapay

e-mail: atendimento@somapay.com.br

Somapay Sociedade de Crédito Direto

S.A.44.705.774/0001-03

Compartilhar 

Contestar Pix



Comprovante BB

R\$ 1.200,00

14/05/2026 às 17:07:22

 **Pix Enviado**

Recebedor

Adalberto Filho Assessoria

CNPJ

22.988.808/0001-61

Agência

3302

Conta

781533

Instituição

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Tipo de conta

Conta Corrente

Chave Pix

22988808000161

Pagador

Michelle Rodrigues Melo

CPF

***.534.373-**

Agência

1295-5

Conta

62169-2

Instituição

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Informações adicionais

ID: E0000000020260514200706019816839

Comprovante emitido em: 30/09/2026 às 18:16:30

Documento: 000000000051402

Autenticação SISBB: 4.EBB.42A.549.AFD.5BB

Central de Relacionamento:

4004 0001 Capitais e regiões metropolitanas.

0800 729 0001 Demais localidades.

SAC: 0800 729 0722

Ouvidoria: 0800 729 5678

Atendimento a deficientes auditivos ou de fala: 0800 729 0088

Canal de ética e denúncias:

<https://canalconfidencial.com.br/bancodobrasil/>

Esse é o novo comprovante do Banco do Brasil.
Mais clareza nas informações, facilitando sua vida.

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Rescisão de Contrato de Locação Residencial por Inadimplemento e Desocupação de Imóvel
21 de setembro de 2026

1. Qualificação das Partes

NOTIFICANTE: FRANCISCO DE ASSIS DE ALBUQUERQUE FILHO, neste ato devidamente representado por seu procurador constituído, **FRANCISCO ADALBERTO DA SILVA FILHO**, inscrito na **OAB/CE** sob o nº **27.268** e no **CPF** sob o nº **589.416.733-72**.

NOTIFICADOS: MICHELLE RODRIGUES DE MELO, inscrita no **CPF** sob o nº **025.534.373-66**, e **JOHN TAISSON DE ARAUJO RODRIGUES**, inscrito no **CPF** sob o nº **055.089.443-89**, ambos residentes e domiciliados no imóvel objeto da presente notificação.

2. Do Objeto e do Vínculo Contratual

As partes celebraram Contrato de Locação Residencial tendo por objeto o imóvel situado na **Rua 10, nº 114, Conj. Carlos Jereissati I, CEP 61.900-290, Maracanaú/CE**, com vigência estipulada para o período de **14/05/2026 a 14/05/2027**. Ficou convencionado entre as partes o aluguel mensal no valor de **R\$ 600,00**, com vencimento impreterível até o **dia 20 de cada mês**.

A relação jurídica em tela é regida pelas cláusulas e condições pactuadas no referido instrumento, aplicando-se integralmente a *Cláusula 9*, que determina a formalização de comunicações e avisos por escrito; a *Cláusula 14*, relativa à cobrança de débitos por todos os meios legais admitidos; as *Cláusulas 16 e 17*, que regulam a mora; a *Cláusula 18 e seu parágrafo único*, prevendo expressamente o ajuizamento de ação de despejo e adoção de medidas judiciais na hipótese de atraso igual ou superior a **30 dias**; e a *Cláusula 19*, que estabelece penalidade rescisória pecuniária correspondente a **3 aluguéis vigentes** por infração contratual.

3. Do Inadimplemento e da Rescisão Contratual

Constata-se que os Notificados incorreram em mora e descumprimento contínuo de suas obrigações financeiras essenciais, encontrando-se em débito contínuo com os aluguéis vencidos desde **20/07/2026**, perfazendo inadimplência que ultrapassa o interregno legal e contratual de tolerância, sem que tenha havido qualquer quitação voluntária ou justificativa plausível até a presente data de referência (**21/09/2026**).

Diante da caracterização da infração grave e reiterada aos termos livremente avençados, serve a presente para formalmente **CONSTITUIR OS NOTIFICADOS EM MORA** e **DECLARAR RESCINDIDO DE PLENO DIREITO O CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no inadimplemento das obrigações pecuniárias assumidas, nas disposições das *Cláusulas 16, 17, 18 e 19* do respectivo instrumento e na legislação locatícia vigente.

4. Das Providências Exigidas e do Prazo

Em virtude da rescisão ora operada, ficam os Notificados expressamente intimados para que, no prazo improrrogável de **10 (dez) dias corridos**, contados do efetivo recebimento desta notificação, adotem as seguintes providências:

1. Proceder à integral desocupação voluntária do imóvel residencial situado na Rua 10, nº 114, Conj. Carlos Jereissati I, Maracanaú/CE, restituindo-o livre de pessoas e coisas;
2. Realizar a efetiva entrega das chaves do imóvel ao Notificante ou ao seu procurador legalmente habilitado, formalizando o respectivo termo de devolução;
3. Efetuar a quitação integral de todos os aluguéis vencidos e vincendos até a data da desocupação, acompanhados dos competentes encargos contratuais, juros de mora diários, correção monetária e penalidades aplicáveis, caso pretendam purgar a mora antes da distribuição de qualquer medida judicial.

Nota: A eventual entrega física das chaves ou desocupação do imóvel não importará, sob hipótese alguma, em renúncia, quitação ou remissão dos débitos pendentes, permanecendo hígida e exigível a responsabilidade dos Notificados pelo pagamento dos aluguéis, acessórios, multas e demais consectários legais e contratuais decorrentes da locação.

5. Das Medidas Judiciais Cabíveis

Ficam advertidos os Notificados de que o não atendimento das determinações supra no prazo assinalado implicará o imediato ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, consubstanciadas na competente Ação de Despejo cumulada com Cobrança de Aluguéis e Acessórios da Locação, visando à retomada compulsória do bem, execução forçada dos valores devidos, aplicação da penalidade de 3 (três) aluguéis vigentes conforme Cláusula 19, juros moratórios, atualização monetária, despesas processuais, custas judiciais e honorários advocatícios na forma do contrato e da lei.

Maracanaú/CE, 21 de setembro de 2026.

FRANCISCO
ADALBERTO DA SILVA
FILHO:58941673372

Assinado de forma digital por
FRANCISCO ADALBERTO DA SILVA
FILHO:58941673372
Dados: 2026.09.21 16:39:04 -03'00'

FRANCISCO ADALBERTO DA SILVA FILHO

OAB/CE 27.268

Procurador de Francisco de Assis de Albuquerque Filho



Facilita Construções

Rua 10 Nº156- Jereissati 1/ Maracanaú

85 98517-3825

CNPJ: 32.625.255/0002-17

Data: ____/____/____

Cliente: EDILSON / JOHN

End.: _____ Nº _____

Fone: _____

QUANTIDADE	DESCRIÇÃO	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1 M	AREIA GROSSA		140,00
1/2	BRITA 0		110,00
3	CIMENTO		144,00
2	BALDE B. NEVE 15 LT		160,00
1	BALDE VERDE 15 LT		80,00
1	WAX CAMO 6M 10.0 M		124,00
1	FITA MANTA 10M		34,90
1	GLAS PRIMER		60,00

JOARTES GRÁFICA (85) 9.9262-7541

Ass.: _____

Total R\$ 852,90



DEPÓSITO E MADEIRA O SALES

TUDO PARA SUA CONSTRUÇÃO

Av. Pe. José Holanda do Vale, 1640 - Piratininga - Maracanaú - CE
Fone (85) 3371.6250

ACEITAMOS OS CARTÕES VISA E MASTERCARD

Data: 03/08/2026 Grato pela preferência!

Cliente: EDILSON / JOHN

End.: Rua 10 N° 114 JERESSATI 1

Quant.	Discriminação	P. Total
1	m fuser	140
1/2	m BARRA CO	120
2	IT 13	135
2	IT 13 1/2	142
1	IT LINDA	85
1	m NIVEL	50
10	m NITRI 30	70
3	IT PAREDE	60
		830

Xavier Gráfica: (85) 98646.8040

Assinatura: _____

TOTAL



(85) 98956.0781 ☎

(85) 99245.0330 ☎*

Edvan

Rua 09, nº 28(Esquina com Av. I) - Conj. Jereissati I - Maracanaú - CE

PEDIDO

Data: _____ de _____ 20

Cliente: Edilson / JOHN

End: Rua 10 N° 114 JERESSATI 1 Nº

Fone: (86) 9407-9953 Cond de Pagto: _____

QUANT	DESCRIÇÃO DAS MERCADORIAS	P.UNIT.	P.TOTA
1	m7 Armação		140
3	Cimento		135
10	m7 Bordo		100
2	Galão Salix		160
1	Galão Verde		80
1	Vara cano 100		60
1	Fita Veda Fudo		69
1	Prumo		250
769,00			

Vendedor: _____ TOTAL R\$

Edvan