

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Nº 02

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste Contrato, têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) LOCADOR(ES): FRANCISCA DE SOUSA LIRA

CNPJ / CPF 556-103-313-15

ENDEREÇO R: José Walmir Martins nº 412

II) LOCATÁRIO(S): FRANCISCO EDILSON AGOSTINHO ALVES

CNPJ / CPF 635.157.433-16

ENDEREÇO

III) FIADOR(ES) () CAUÇÃO X SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA ()

NOME

CNPJ / CPF

ESTADO CIVIL

ENDEREÇO

IV) OBJETO DE LOCAÇÃO: X CASA

R: 1A cl 270 A RUA MARACANHÃO

FIM A QUE SE DESTINA:

V) VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: QUINHECENTOS REAIS

O aluguel mensal é o indicado neste Contrato, devendo seu pagamento ser feito até o dia de cada mês subsequente ao vencido.

VI) PRAZO DA LOCAÇÃO:

INÍCIO: 10-10-2026 TÉRMINO: 10-10-2027

REAJUSTE DO ALUGUEL A CADA 12 MESES, COM BASE NO: IGPM/FGV () IPCA/IBGE ()

VII) TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento de aluguel, a satisfazer pontualmente as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, quando houver, e, exclusivamente, do consumo de água, luz, esgoto, gás, seguro incêndio e quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o uso do imóvel, conforme convenção condominial e legislação vigente.

VIII) DO IMPOSTO PREDIAL: As Partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará por conta do durante a vigência da locação.

IX) PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia de cada mês, iniciando-se no mês de Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente Contrato, ficará o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento do valor principal, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas neste Contrato.

X) CONSEQUÊNCIAS DO ATRASO NO PAGAMENTO: Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel ou de quaisquer encargos previstos neste Contrato, o LOCADOR notificará formalmente o LOCATÁRIO para que regularize a pendência no prazo legal ou contratual estipulado. Persistindo o inadimplemento, poderá adotar, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas, conforme a modalidade de garantia contratada e as disposições legais aplicáveis:

- a) Ajuizamento de ação de despejo e/ou cobrança dos valores inadimplidos, com responsabilização solidária do(s) FIADOR(ES), quando essa for a garantia ajustada;
- b) Acionamento do Seguro Fiança, observadas as condições previstas na apólice, quando essa for a garantia ajustada;
- c) Utilização do valor depositado a título de caução, total ou parcialmente, para quitação de aluguéis e encargos em aberto, devendo o LOCADOR restituir o valor utilizado em até 05 (cinco) dias;
- d) Rescisão contratual por infração grave, nos termos da Cláusula XIII;
- e) Inclusão dos valores em atraso nos órgãos de proteção ao crédito.

Parágrafo Único: O LOCATÁRIO permanecerá responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos até a efetiva devolução do imóvel, ainda que a ação judicial seja ajuizada ou a garantia tenha sido executada, respondendo também por todas as despesas processuais, honorários advocatícios e demais encargos decorrentes da cobrança judicial ou extrajudicial promovida pelo LOCADOR.

XI) OBRIGAÇÕES GERAIS: O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado, e obrigando-se a:

- a) Manter o Imóvel no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas e hidráulicas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outros, inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes;

de autorização, por escrito, do LOCADOR;

- c) Não sublocar, ceder, emprestar ou transferir o imóvel a terceiros sem anuência prévia do LOCADOR;
- d) Não alterar a destinação da locação;
- e) Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, custos e/ou penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
- f) Repor, em caso de obras não autorizadas, o estado original do imóvel ao final da locação, sem direito à retenção ou indenização, salvo ajuste expresso;
- g) Facultar ao LOCADOR ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;
- h) Permanecer responsável pelo aluguel até a efetiva devolução das chaves, em caso de inadimplência ou necessidade de reparos.

XII) CLÁUSULA PENAL: O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a aluguéis vigentes à época da infração. O pagamento da multa não obsta a rescisão do Contrato pela parte inocente, caso lhe convier, e nem a obrigação do pagamento dos aluguéis, encargos e danos ocasionados no imóvel locado.

XIII) RESCISÃO CONTRATUAL: O Contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Em caso de infração contratual cometida por qualquer das Partes, sem prejuízo das sanções legais e contratuais aplicáveis, incluindo despejo e cobrança judicial ou extrajudicial dos valores inadimplidos;
- b) Por iniciativa do LOCATÁRIO antes do término do prazo contratual, hipótese em que este ficará sujeito ao pagamento da multa estabelecida na Cláusula XII, de forma proporcional ao período de cumprimento do Contrato.

Parágrafo Primeiro: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente Contrato, bem como o LOCADOR, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

Parágrafo Segundo: Na restituição do imóvel, o LOCADOR, com a presença do LOCATÁRIO, procederão à vistoria de saída, devendo o Imóvel e seus acessórios estarem nas mesmas condições de uso, conservação e asseio da época do início do Contrato, salvo os desgastes decorrentes do seu correto uso, ficando o LOCATÁRIO obrigado, ainda, à apresentação dos comprovantes de quitação das taxas de água, luz, esgoto, gás e condomínio referentes aos 03 (três) meses anteriores à entrega do imóvel e a promover a pintura do imóvel com tinta de mesma qualidade e cor da original. Caso existam reparos a serem efetuados pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá se negar a receber as chaves do imóvel até que os reparos sejam concluídos, devendo o LOCATÁRIO arcar com os custos da locação até a data da efetiva entrega das chaves.

XIV) RENOVAÇÃO: A continuidade do uso do imóvel após o prazo ajustado dependerá de nova negociação expressa entre as Partes. O novo aluguel será reajustado conforme índice a ser definido entre as Partes no momento da renovação.

XV) BENFEITORIAS: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

XVI) VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES: A locação estará sempre sujeita ao Regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº. 8.245 de 18/10/1991, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

XVII) GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste Contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, as Partes optaram pela modalidade de garantia assinalada na Cláusula III deste Contrato, sendo vedada a cumulação de garantias no mesmo Contrato.

- a) **Fiança:** Caso escolhida a fiança como garantia, o(s) FIADOR(ES), qualificado(s) na Cláusula III, obriga(m)-se solidariamente com o LOCATÁRIO pelo cumprimento integral de todas as obrigações contratuais e legais, até a efetiva devolução das chaves do imóvel, mesmo na hipótese de prorrogação do prazo contratual. O(s) FIADOR(ES) renuncia(m) expressamente aos benefícios de ordem e de divisão previstos nos artigos 827 e 835 do Código Civil. Em caso de morte, ausência, recuperação judicial, falência ou insolvência do(s) FIADOR(ES), o LOCATÁRIO se obriga a apresentar substituto idôneo, a critério do LOCADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão contratual e despejo.
- b) **Caução:** Caso escolhida a caução como garantia, esta será prestada em dinheiro, no valor equivalente a até 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal, mediante depósito em conta poupança vinculada, rendendo juros e correção monetária durante a vigência do Contrato. O valor poderá ser utilizado pelo LOCADOR para compensação de aluguéis e encargos inadimplidos, danos ao imóvel ou outras obrigações descumpridas, mediante justificativa por escrito ao LOCATÁRIO. Ao final do Contrato, eventual saldo será devolvido ao LOCATÁRIO em até 30 (trinta) dias, descontadas as quantias devidas.
- c) **Seguro de Fiança Locatícia:** Caso escolhido o seguro fiança como garantia, o LOCATÁRIO se compromete a contratar apólice de seguro de fiança locatícia em favor do LOCADOR, por meio de instituição seguradora devidamente autorizada, devendo apresentar a apólice vigente no momento da assinatura deste Contrato e mantê-la ativa até a entrega das chaves. O não pagamento do prêmio do seguro ou o cancelamento da apólice implicará inadimplemento contratual e sujeitará o LOCATÁRIO às penalidades previstas neste Contrato.

XVIII) DISPOSIÇÕES GERAIS:

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO BRAGA - 4º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS DE MARACANAÚ
Tabelião: DANIEL RODRIGUES BRAGA | Substituta: GIRLANIA ARAÚJO MOTA | Substituta:
NATHIELLY DE LIMA SILVA BERNARDO - CNPJ: 36.631.370/0001-74 - Rua Capitão Valdemar 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
FRANCISCA DE SOUSA LIRA

Do que dou fé
MARACANAÚ, 09 de outubro de 2026

FERNANDO SILVA BANDEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADO



4CK401113-H259

Confira os dados do ato em:
seu digital. Use o QR Code

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO BRAGA - 4º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS DE MARACANAÚ
Tabelião: DANIEL RODRIGUES BRAGA | Substituta: GIRLANIA ARAÚJO MOTA | Substituta:
NATHIELLY DE LIMA SILVA BERNARDO - CNPJ: 36.631.370/0001-74 - Rua Capitão Valdemar 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
FRANCISCO EDILSON ACOSTINHO ALVES

Do que dou fé
MARACANAÚ, 09 de outubro de 2026

FERNANDO SILVA BANDEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADO



4CK401116-E859

Confira os dados do ato em:
seu digital. Use o QR Code

LOCAL / DATA:

MARACANAÚ 09 outubro 2026

LOCADOR(ES):

Francisca de Sousa Lira

LOCATÁRIO(S):

Francisco Edilson A Alves

FIADOR(ES):