



L.S. IMÓVEIS

RUA EDMUNDO BITTENCOURT, 70 / LOJA 14 - CENTRO

CEP : 25953-030 - TERESÓPOLIS - RJ

Fone : (21) 2742-8860 - Fax : (21) 2742-6667

E-mail : lsimobiliaria@yahoo.com.br Site : www.lsadministradora.com.br

Creci : 31454

Recibo do Sacado

Locatário			HUGO LEAL MELO DA SILVA			Vencimento			15/09/2015						
Imóvel			AV LUCIO MEIRFA, 100 SALA 702			Agência / Código Cedente			3462-2 / 4235567						
Contrato		Proprietário		Mês de Referência		Número Documento		000919		000101		AGO/2015		00000004681	
Lançamentos						OBSERVAÇÕES									
ALUGUEL 10/08/2015 a 09/09/2015						700,00 D									
CONDOMINIO						362,55 D									
IPTU PARC. 07/10						70,82 D									
SEGURO						19,96 D									
Tx de Expedi						4,10 D									
						0000000009800 LS APOIO ADMINISTRATIVO									
Após o vencido cobrar multa de : R\$ 70,00															
										Valor do Documento		1.157,43			

1.227,43R CB25

Autenticação Mecânica

## CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FIM NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação, que fazem entre si como: **LOCADOR: MANUEL CARRERA PAZ FILHO**, brasileiro, casado, Funcionário Público Estadual Aposentado, portador da carteira de identidade nº 2394580-1, expedida pelo I.F.P./ RJ, inscrito no CPF sob o nº 315.347.247-53, residente e domiciliado nesta cidade, e de outro lado como **LOCATÁRIO: HUGO LEAL MELO DA SILVA**, brasileiro, casado, Deputado, portador da Carteira de Identidade nº 09327244-1, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 413.655.856-20, residente e domiciliado na Rua João Lira, 28/ Ap 201 – Leblon – Rio de Janeiro/RJ, contratam a locação para fim não residencial do imóvel designado por sala, situado na Avenida Lúcio Meira, 100/ Sala 702 – Centro - Teresópolis / RJ, **sem direito a vaga de garagem**, ajustando, para este fim, às seguintes condições:

### CLAUSULA 01 – OBJETO E PRAZO:

O prazo da locação é de **36 (trinta e seis) meses**, a começar no dia **10 (dez) de Fevereiro de 2015** e termino no dia **09 (nove) de Fevereiro de 2018**, quando o locatário, independentemente de prévia notificação ou aviso e pena de se sujeitar à imediata propositura da ação de despejo, deverá restituir ao locador o imóvel (e suas chaves) livre e desembaraçado de pessoas e coisas, nas mesmas condições de habitabilidade em que se encontra, como ora declara recebê-lo, conforme fotos de vistoria em anexo.

Parágrafo único: O **LOCADOR**, além dos deveres estabelecidos em lei, obriga-se a garantir o **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel durante o tempo da locação, conforme lei respectiva.

### CLAUSULA 02 – ABRANGÊNCIA DO USO:

O **LOCATÁRIO**, juntamente e apenas com os seus dependentes, familiares e empregados, mero ocupantes, só poderá utilizar o imóvel exclusivamente para fins não residenciais. Não agindo assim, o **LOCATÁRIO** estará cometendo infração grave, bastante para motivar Ação de Rescisão contratual.

Parágrafo Primeiro: A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que ao **LOCATÁRIO** deixar de usá-lo, caracterizará grave infração contratual que acarretará a rescisão da locação em qualquer época da sua vigência, sem prejuízo de aplicação da multa prevista no item "a" da cláusula "8".

Parágrafo Segundo: é vedado ao **LOCATÁRIO** ceder, sublocar, dar em comodato, ou por qualquer modo transferir a posse do imóvel, seu uso ou habitação, a terceiros, inclusive familiares, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do **LOCADOR**.

### CLAUSULA 03 – ALUGUEL E ENCARGOS:

O aluguel mensal convencionado, no valor de **R\$ 700,00 (setecentos reais)**, mais as **taxas**, vence no dia **15 (quinze)** de cada mês, deverá ser pago pelo locatário através de boleto bancário.

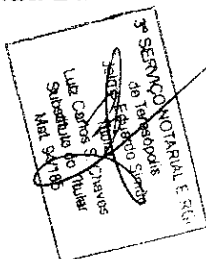
Parágrafo Primeiro: Caso o vencimento do aluguel coincida com feriado que impeça o seu pagamento, ficará o mesmo automaticamente prorrogado até o primeiro dia útil seguinte.

Parágrafo Segundo: O aluguel será ajustado pela variação do IGPM-FGV, IPC-RJ, IPC-FGV, IGP aplicando-se esses índices nessa respectiva ordem de preferência, e na falta ou extinção de todos eles por índice fixado por lei, ou ainda, por outro que espelhe a variação dos

Rua Edmundo Bittencourt, 70 – Loja 14 – Galeria Bem Viver

Centro – Teresópolis - RJ

e-mail: lsimobiliaria@yahoo.com.br



RSB

extinção de todos eles por índice fixado por lei, ou ainda, por outro que espelhe a variação dos preços verificados no período mínimo vedado por lei. O governo federal, atualmente, permite o reajuste apenas após períodos anuais, mas, caso essa proibição legal venha a decair ou ser revogada, a correção monetária do aluguel ocorrerá no período mínimo não vedado por lei e pela variação do índice eleito acima pelas partes contratantes, na respectiva ordem de sucessão.

Parágrafo Terceiro: Além dos alugueres, o **LOCATÁRIO** se incube de pagar os impostos e taxas Estaduais (taxa de incêndio - CBMERJ), e municipais (IPTU), seguro contra incêndio habitual anual do imóvel conforme empresa escolhida do **LOCADOR**, despesas ordinárias de condomínio, se devidos consumo de água, esgoto, luz, água, serviços públicos, enfim, todos os encargos que, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive as penalidades impostas por infração a leis, regulamentos, posturas, normas condominiais, se as causar, de modo a resguardar o **LOCADOR** de quaisquer ônus, relativos a tais naturezas de despesas, durante a vigência deste contrato.

Parágrafo Quarto: Com relação aos serviços de água e esgoto, luz e gás, o **LOCATÁRIO** se obriga a solicitar as Companhias Concessionárias, as respectivas ligações em seu próprio nome e apresentará o protocolo de solicitação de transferência no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura deste contrato. O não atendimento a esta obrigação importará em infração contratual suficiente ao pedido de rescisão da locação e conseqüente despejo do **LOCATÁRIO**, bem como no pagamento da multa compensatória, devida nesta e em outra qualquer hipótese de infração equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes na ocasião da infração.

Parágrafo Quinto: Quaisquer despesas anteriores ao início do contrato que recaiam ou venham a recair, sobre o imóvel, são de inteira responsabilidade do **LOCADOR**, devendo ser quitadas imediatamente, sem prejuízo do **LOCATÁRIO**. Dessa forma, o **LOCATÁRIO** não deverá quitar qualquer débito, sem anuência e aprovação do **LOCADOR**.

Parágrafo Sexto: O não pagamento do aluguel e dos encargos no seu respectivo vencimento acarretará sobre o principal, a partir do vencimento, a incidência de correção monetária, esta conforme a variação mensal do IGPM-RJ, editado pelo FGV, mais os acréscimos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contado dia a dia, multa de 10 (dez) por cento sobre o valor do aluguel.

## CLAUSULA 04 – CONSERVAÇÃO E MODIFICAÇÕES:

O **LOCATÁRIO** obriga-se a manter o imóvel e seus acessórios, pinturas, ferragens, portas, maçanetas, janelas, instalações sanitárias e elétricas, vidros, raios e torneiras nas mesmas condições em que se encontram, e a promover todos os reparos que fizerem necessários em decorrência de seu uso, não sendo permitidas quaisquer obras de alteração, modificação, acréscimo, redução ou reforma do imóvel sem a aprovação previa, por escrito, do **LOCADOR** correndo as despesas correspondentes à custa do **LOCATÁRIO**, sem que lhe assista direito a qualquer indenização e/ou retenção, ficando toda obra realizada no imóvel, mesmo a título de benfeitoria e/ou instalação de qualquer espécie ou natureza, definitivamente incorporada ao mesmo, salvo se o **LOCADOR** determinar seja feita e repostos o estado anterior.

Parágrafo primeiro: O **LOCADOR** se responsabiliza por qualquer obra de correção de problemas de ordem estrutural do imóvel, tais como vazamentos de água ou gás, infiltrações, enfim, quaisquer problemas que não sejam decorrentes de mau uso pelo **LOCATÁRIO**.

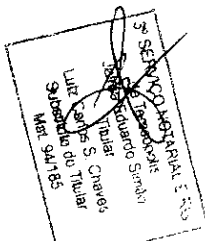
## CLAUSULA 05 – VISTORIA:

No curso da locação poderá o **LOCADOR** vistoriar o imóvel. O dia e a hora da visita serão acordados com o **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas

Rua Edmundo Bittencourt, 70 – Loja 14 – Galeria Bem Viver

Centro – Teresópolis - RJ

e-mail: lsimobiliaria@yahoo.com.br



*[Handwritten signature]*  
RSB

de sua realização. Uma vez acordada a data e hora da vistoria, o **LOCADOR**, ou seu administrador for obstado por qualquer maneira, o acesso ao imóvel, tal ocorrência dará ensejo à rescisão imediata deste contrato e a aplicação contra o **LOCATÁRIO** da multa mencionada na cláusula 08, independentemente de indenização decorrente de eventuais danos ocasionados ao imóvel e/ou seus acessórios, salvo se o **LOCATÁRIO** se encontrar de férias, ou em viagem de trabalho, ou por outros motivos médicos, ou outros de força maior, a vistoria deverá ser efetuada assim que o **LOCATÁRIO** retornar ao imóvel em outra data e hora acordadas por ambas as partes.

## CLAUSULA 06 – COMUNICAÇÕES:

Toda Correspondência recebida no imóvel, tais como: notificações, intimações, outros atos de ciência, multas, documentos, cobranças de tributos, através do correio, deverão ser entregues

pelo **LOCATÁRIO** na maior brevidade possível, sob pena de responder aquele, no caso de omissão ou demora, injustificada, por todas as consequências de seu inadimplemento, que ocasionem: penalidades, multas, perdas e danos, despesas extrajudiciais, judiciais, honorários de advogado, necessárias a defesa dos interesses do **LOCADOR**, independente de constituir infração contratual grave, passível, a critério do **LOCADOR**, de rescisão contratual.

## CLAUSULA 07 – PREFERÊNCIA:

O **LOCADOR** notificará o **LOCATÁRIO** para que este, se o quiser, exerça seu direito de preferência, dentro do prazo legal, a eventual venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão ou dação de pagamento do imóvel locado.

## CLAUSULA 08 – RESCISÃO E MULTA:

O presente contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso ocorra inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, sujeitando-se à parte infratora multa contratual equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel em vigor, proporcionalmente ao prazo do contrato.

## CLAUSULA 09 – EXTINÇÃO CONTRATUAL:

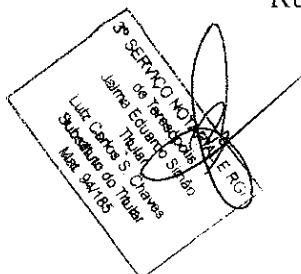
Não excluindo as causas de desfazimento e/ou retomada fixadas em lei, este contrato será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, nos seguintes casos:

- a) Por infração de obrigação legal ou de qualquer cláusula deste contrato, permanecendo à parte infratora com a obrigação de arcar com a multa contratual prevista para o caso, especialmente a prevista na cláusula "08" supra, despesas extrajudiciais e/ou judiciais, bem como, se for o caso, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa, e eventual ressarcimento por perdas e danos;
- b) No caso de morte, ausência, interdição, insolvência, mudança para outro Estado/Exterior sem comunicação ao **LOCADOR**;
- c) Ocorrência de qualquer fato fortuito ou de força maior, incêndio mesmo sem culpa do **LOCATÁRIO** ou de seus dependentes, desapropriação, reparos urgentes determinados ou não por autoridades públicas, enfim, outros fatos que, submetidos à vistoria judicial concludente, venham a impedir a

Rua Edmundo Bittencourt, 70 – Loja 14 – Galeria Bem Viver

Centro – Teresópolis - RJ

e-mail: lsimobiliaria@yahoo.com.br



*[Handwritten signature]*  
RSB

# LS IMÓVES

CRECI:31.454

- COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO.

- AVALIAÇÃO.

utilização do imóvel ou a permanência do **LOCATÁRIO** no mesmo, por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

## CLAUSULA 10 – NORMAS CONDOMINIAIS:

O **LOCATÁRIO** se obriga a respeitar e fazer a Convenção de Condomínio e o regulamento interno do Edifício em si, seus dependentes e visitas, e declara ter conhecimento do teor desses regramentos.

## CLAUSULA 11 – FIANÇA:

**FIADOR: ROBERTO DA SILVA BRANCO**, brasileiro, solteiro, Administrador, portadora da Carteira de Identidade nº 04249043-3, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 548.648.107-10, residente e domiciliado na Rua Juruena, 123/ Cobertura 01 - Agriões - Teresópolis / RJ, obriga-se como principal pagador das obrigações aqui assumidas pelo **LOCATÁRIO**, com ele solidariamente responsável pelo seu integral cumprimento até a efetiva e definitiva entrega das chaves do imóvel ao locador, renunciando expressamente aos benefícios contidos nos artigos 827, 835 e 838 do novo código Civil. Em caso de eventual incapacidade, insolvência ou óbito do fiador, obriga-se o locatário à respectiva substituição no prazo de 10 (dez) dias do evento, pena de cometer infração contratual e de se sujeitar ao pedido de desalijo, podendo o locador recusar pessoas tidas pôr inidôneas para tal encargo

## CLAUSULA 12 – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

A entrega e devolução do imóvel, são precedidas de vistoria que confirme estar nas mesmas condições estipuladas na Clausula "1", serão formalizadas através do termo próprio de entrega das chaves que conterà a manifestação de quitação das obrigações contratuais, pra ter validade, será firmado pelas partes contratantes ou por terceiros expressa e devidamente autorizados.

Fica registrado que o **LOCATÁRIO** está recebendo o imóvel totalmente pintado, sendo assim no final da locação deverá entregá-lo do mesmo jeito recebido,( pintado).

## CLAUSULA 13 – TOLERÂNCIA:

Quaisquer tolerâncias do **LOCADOR** quanto ao cumprimento, pelo **LOCATÁRIO**, das obrigações contratuais deste no seu devido tempo, não implicarão em novação ou alteração do pactuado e não constituirão precedentes de justificação.

## CLAUSULA 14 – PROCURAÇÕES:

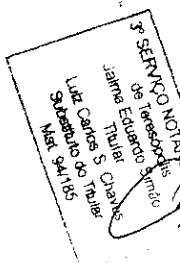
Como condição contratual e em caráter irrevogável e irretroatável, o **LOCATÁRIO**, ou na sua ausência seu fiador, devidamente qualificados acima, são nomeados e constituídos bastante procuradores, com poderes para receber citações iniciais, intimações, notificações, ou para quaisquer outros atos judiciais ou extrajudiciais relacionados ao presente contrato, inclusive para o procedimento executório conferindo-se, ainda, poderes especiais para concordar, transigir, firmar acordos, receber e dar quitação e o que mais for necessário ao fiel cumprimento do mandato ora outorgado.

## CLAUSULA 15 – FORO:

Rua Edmundo Bittencourt, 70 - Loja 14 - Galeria Bem Viver

Centro - Teresópolis - RJ

e-mail: lsimobiliaria@yahoo.com.br



Handwritten signature and initials "RSB" in the bottom right corner.

# LS IMÓVES

CRECI:31.454

- COMPRA, VENDA E LOCAÇÃO.

- AVALIAÇÃO.

O foro judicial de dirimência de quaisquer controvérsias entre as partes contratantes, oriundas do presente contrato, será o da cidade de Teresópolis / RJ, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem todos de pleno acordo com as disposições deste instrumento, o assinam em 03 (três) vias de igual teor.

Teresópolis, 09 de Fevereiro de 2015.

CARTÓRIO  
1º OFÍCIO

*Manuel Carrera Paz Filho*  
MANUEL CARRERA PAZ-FILHO  
LOCADOR

3º SERVIÇO NOTARIAL E REG.  
de Teresópolis  
Jaime Eduardo Simão  
Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro  
Luiz Carlos Chaves  
Substituto do Titular  
Mat. 941185

*Hugo Leal Melo da Silva*  
HUGO LEAL MELO DA SILVA  
LOCATÁRIO

2º OFÍCIO

*Roberto da Silva Branco*  
ROBERTO DA SILVA BRANCO  
FIADOR

CARTÓRIO DO RCPN E NOTAS DO 2º DISTRITO DE PETRÓPOLIS-RJ Tabelião: SERGIO FLEBER RODRIGOS  
Rua Serechá Moreira José Cardoso, nº 103, Lj. 01/04, Correas, Petrópolis / RJ • CEP: 25.730-072 • RL: (21) 2221-2600 / (21) 2221-4222  
E-mail: cartorio@escatrabr.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
S 16924 HUGO LEAL MELO DA SILVA

Petrópolis, 11/02/2015  
Juliana Capitulino de Paula/Mat.94/9456  
EMPONHASO ECH

Consulta em <https://www3.tirj.jus.br/sitpublico>

091208  
AAC07056

091208  
AAC010686

Travessa Benedito Fico, nº 36, sala 115 e 105 62  
Várzea, Teresópolis - RJ, CEP 25.933-450

3º OFÍCIO  
RECONHECIMENTO DE NOTAS  
SERGIO FLEBER RODRIGOS  
TABELIÃO DO 2º DISTRITO DE PETRÓPOLIS - RJ  
MAT. 941185



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA  
Rua Zumbi dos Silveira, 75, Várzea, Teresópolis - RJ • CEP: 25.933-450 • RL: (21) 2291-3310 / (21) 2291-3312 • [cartorio@scatrabr.com.br](mailto:cartorio@scatrabr.com.br)

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:  
MANUEL CARRERA PAZ-FILHO  
Teresópolis, 11/02/2015. Total: 6,05 Conf. por  
THAIS F. DE REZENDE Mat. 9416740 em Teste  
EATL30100 HTD <https://www3.tirj.jus.br/sitpublico>



2º Ofício

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:  
ROBERTO DA SILVA BRANCO - 14  
TERESÓPOLIS, 11/02/2015. Total: 6,05 Conf. por  
PEDRO SERGIO S NOBRE MAT. em Teste.  
EATL30100 HTD <https://www3.tirj.jus.br/sitpublico>

Thais Bessa  
Escritório  
RJ Mat. 9416740

Rua Edmundo Bittencourt, 70 - Loja 14 - Galeria Bem Viver  
Centro - Teresópolis - RJ  
e-mail: [lsimobiliaria@yahoo.com.br](mailto:lsimobiliaria@yahoo.com.br)