

HSBC		399-9		RECIBO DO SACADO			
Local de Pagamento						Vencimento	
PAGAR PREFERENCIALMENTE EM AGÊNCIA HSBC						05/02/2016	
Cedente						Agência / Código do Cedente	
ELZA MARIA BENTO VOLKER						4331354	
CPF: 009.434.467-16							
Data de Emissão	Número do Documento	Espécie Documento	Aceite	Data de Processamento	Nosso Número / Código do Documento		
05/02/2016	0003059895				0000003059895840		
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento		
	CNR	REAL			1.057,81		
Instruções CASA - RUA DOUTOR HERMOGÊNIO SILVA, 719						00008963/000377	
ALUGUEL 01/2016 1.213,83 CORRETO 01/2016 1,50						(-) Desconto / Abatimento	
IPTU 02/2016 111,96 IPTU 01/2016 9,21							
TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 09/2015 -35,16 TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 04/2015 -35,16						(-) Outras Deduções	
TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 03/2015 -35,16 TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 07/2015 -35,16							
TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 02/2015 -35,16 TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 08/2015 -35,16						(+) Mora / Multa	
TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 06/2015 -35,16 TAXA ÁGUA E/OU ESGOTO 05/2015 -35,16							
TARIFA BANCARIA 01/2016 2,79						(+) Outros Acréscimos	
						(=) Valor Cobrado	
<p>APOS 05/02/2016 MULTA DE 20,00% + CORREÇÃO PELA (UFIR RJ) + JUROS DE 1,00% AO MES ##### RECIBO AUTORIZADO A SER RECEBIDO NO CAIXA DA ADJUVE ##### O ALUGUEL SOMENTE PODERÁ SER PAGO NA REDE BANCÁRIA ATÉ O VENCIMENTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO, PAGAMENTO SOMENTE NA ADMINISTRADORA O PAGAMENTO DESTA BOLETA NAO QUITA RECIBOS ANTERIORES A EXATIDÃO DAS INFORMAÇÕES IMPLANTADAS NA LIQUIDAÇÃO E COMPENSAÇÃO DESTES DOCUMENTOS FICA CONDICIONADA À RESPONSABILIDADE DO SACADO. QUANDO PAGO POR MEIOS ELETRÔNICOS OU CAIXAS AUTOMÁTICOS NÃO É PERMITIDO O PAGAMENTO DESTES BOLETOS EM VALOR MENOR AO DESCRITO NO VENCIMENTO. EXCETO QUANDO PERMITIDO O DESCONTO NO CAMPO DE MENSAGEM</p>							
<p>Proprietários : ELZA MARIA BENTO VOLKER 009.434.467-16 100,00% Principal</p>							
<p>Próximo Reajuste : 11/2016 Unidade Cedente 0274 - PETROPOLIS</p>							
Sacado HUGO LEAL MELO DA SILVA						CPF: 413.655.856-20	
RUA DOUTOR HERMOGÊNIO SILVA, 719						05/02/2016 18:31:10 DC(3059895) 1.055,02LRDND5	
RETIRO - PETRÓPOLIS - RJ CEP: 25715-060							
Sacador / Avalista						Código de Barra	





CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL do imóvel situado na **RUA DOUTOR HERMOGÊNIO SILVA, 719 - RETIRO (CASA COM VAGA DE GARAGEM)**, na cidade de **PETRÓPOLIS/RJ BRASIL**.

Os abaixo assinados, de uma parte, como outorgante

LOCADORA: ELZA MARIA BENTO VOLKER, brasileira, casada, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 1260565 - IPF, expedida em 10/11/1971, inscrito no CPF/MF nº 009.434.467-16, proprietária da CASA, da RUA DOUTOR HERMOGÊNIO SILVA, 719 - RETIRO, na cidade de PETRÓPOLIS/RJ BRASIL, e de outra parte, como outorgado

LOCATÁRIO: HUGO LEAL MELO DA SILVA, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 093272441 - IFP, expedida em 19/11/2010, inscrito no CPF/MF nº 413.655.856-20; ou firma que vier a constituir, têm justo e acordado a locação do referido imóvel, sob as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente outorgam e aceitam:

I - A locação é pelo prazo de **12 (doze) meses**, a iniciar-se em **27 de novembro de 2014** e a terminar em **26 de novembro de 2015** independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, de acordo com o art. 56 da Lei 8.245/91.

Parágrafo 1º - A locação não iniciada no primeiro dia do mês ficará sujeita ao acerto dos dias decorridos até o final do mesmo mês, devendo ser pagos até o dia 05 do mês subsequente, observado o parágrafo 3º da cláusula II.

II - O valor mensal inicial do aluguel é de **R\$ 1.100,00 (uns mil e cem reais)**, pelo prazo de **12 (doze) meses**, acrescido dos impostos, taxas, seguro de incêndio, inclusive taxa de incêndio, e despesas de condomínio, que recaem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado. Os encargos (condomínio, impostos e taxas) deverão ser pagos pelo inquilino, juntamente com o aluguel, em tempo hábil para seu repasse, a quem de direito.

Parágrafo 1º. As despesas de condomínio, impostos e taxas deverão ser pagas pelo locatário na forma, data e maneira que forem fixadas pelas autoridades competentes, ficando reservado ao locador o direito de cobrar tais quantias no recibo de aluguel e repassar aos órgãos competentes, para maior segurança da proprietária.

Serão ainda de total responsabilidade do locatário as multas e acréscimos provenientes de não recebimento de cobranças, que se obriga ele (locatário) a encaminhar à administradora, com uma antecedência de pelo menos 48 horas do vencimento.

Parágrafo 2º.- O pagamento das despesas de luz, água, esgoto e gás será de exclusiva responsabilidade do locatário, que se obriga a requerer as respectivas

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: XXXXXX0051B57. Conf. por: Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015. Serventia : 4.60 36% FUNDOS : 1.65

ROBERTO BALBINO DE ALMEIDA - SUJEST. DO TABELIONAT. : 6.25
EAXZ-30292 FPQ Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

08B948AA414757

ligações, transferindo as contas para o seu nome na Concessionária, quando for o caso, no prazo máximo de dois dias a contar do início da locação, sob pena de infração contratual, não cabendo ao locador ou a seus procuradores qualquer responsabilidade a respeito.

Parágrafo 3º.- O aluguel e os demais encargos serão pagos pelo locatário no último dia de cada mês ou o mais tardar até o quinto dia do mês seguinte ao vencido, na rede bancária, mediante boleto bancária remetida pela administradora, ou em outro local que for indicado, nesta cidade, ficando o locatário ciente de que, se não receber a boleto até 48 (quarenta e oito) horas antes do vencimento, deverá solicitar a segunda via da mesma.

Parágrafo 4º.- Expirando o prazo de tolerância mencionado no § 3º desta cláusula, sem que seja efetuado o pagamento do aluguel e encargos, o débito será imediatamente encaminhado ao departamento jurídico da administradora, para a inicial cobrança amigável, sujeitando-se então o locatário ao pagamento de honorários advocatícios, que, desde já, são pactuados em 20% (vinte por cento) sobre o montante da cobrança, independentemente de qualquer aviso.

Após o prazo de vencimento do aluguel, ficará o locatário sujeito, automaticamente, além da penalidade acima prevista, ao pagamento da multa de 20%, dos juros de mora de 1% ao mês, correção monetária (diária), de acordo com os maiores índices vigentes à época do atraso e permitidos por lei.

Parágrafo 5º. - O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável. Qualquer recebimento feito pelo locador ou preposto seu, fora dos prazos ajustados neste contrato, será considerado ato de mera tolerância, não importando em novação do pactuado, permanecendo todas as cláusulas sempre íntegras, válidas e exigíveis, não podendo a liberalidade ser invocada pelo locatário, em nenhuma ocasião, como modificativa de qualquer de suas obrigações previstas neste contrato, servindo apenas para o caso ocorrido.

Parágrafo 6º. - Em caso de inadimplência do aluguel, sem prejuízo das demais penalidades contratuais, o locatário e fiadores ficam cientes de que terão o nome cadastrado no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), SERASA ou qualquer outra entidade de cadastro de inadimplência, podendo ainda a dívida ser levada a protesto, como permite o art. 1º da Lei 9.492/97.

Parágrafo 7º. - A FORMA DE REAJUSTE. O presente contrato está elaborado de conformidade com o que dispõe a legislação específica sobre as locações dos imóveis urbanos. A periodicidade e reajustes futuros serão feitos de acordo com o que vier permitir a legislação, sempre pelo menor prazo de periodicidade e maior índice permitidos, nos casos de reajuste, mantidas todas as demais cláusulas do presente contrato.

III- Se, com anuência da locadora, o locatário permanecer no imóvel após o último mês da locação, o aluguel sofrerá o aumento máximo permitido em lei, sempre

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: XXXXX051B56. Conf. por:
Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015. Serventia : 4.60
3/2 TERMINOS : 1.65
ROBERTO BALBINO DE ALMEIDA - SUBST. DO TABELADO : 6.25
EAXZ-30291 LFT Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

088948AA414756

Handwritten signature and notes on the right margin.

acrescido dos encargos e obrigações da cláusula II, obrigando-se ainda o locatário a assinar novo contrato de locação.

IV-O locatário declara receber o imóvel ora locado em bom estado de conservação e limpeza e em condições de ser habitado, obrigando-se a fazer à sua própria custa, com inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de qualquer natureza, de que venha a necessitar o imóvel ora locado, satisfazendo nesse sentido todas e quaisquer exigências das autoridades públicas. O locatário obriga-se, expressamente, a manter em estado de perfeita conservação o imóvel ora locado, especialmente os vidros, torneiras, pias, instalações sanitárias de água, luz e gás, caixas de gordura, fechaduras, portas e janelas, maçanetas, trincos etc., obrigando-se pela sua completa reparação, inclusive das pinturas, de modo a restituir o imóvel ao locador em condições de ser imediatamente habitado, com a luz e água pagas e desligadas pela respectiva concessionária, quando for o caso.

V- As pinturas a que se obriga o locatário a fazer, por sua conta, e os demais reparos mencionados na cláusula IV deste contrato, serão feitos a critério e aprovação da locadora, inclusive as cores de tintas.

Parágrafo Único - Qualquer benfeitoria feita pelo locatário ficará agregada ao imóvel, não tendo o locatário direito a qualquer indenização, não podendo remover nada, ao sair.

VI-A locadora poderá verificar a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fiel observância assumida pelo locatário, neste contrato.

VII- O locatário não poderá sublocar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, nem ceder, transferir ou emprestar o presente contrato, sem prévia autorização escrita do locador(a), **OBRIGANDO-SE A UTILIZÁ-LO, EXCLUSIVAMENTE, PARA ESCRITÓRIO PARLAMENTAR.**

Em caso de modificação do ramo de atividade, sem o consentimento prévio expresso da locadora, ficará a ele reservado o direito de rescindir o presente contrato, podendo ainda cobrar no próprio recibo de aluguel uma multa de até 50% sobre o valor do aluguel, até o momento em que ingressar com a ação judicial contra o locatário.

VIII- Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel ora locado, nenhuma indenização poderá o locatário pretender da locadora, ficando rescindido de pleno direito o presente contrato.

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: X00000051E55. Conf. por:
Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015. Serventia : 4.60
3% IH-FUNDOS : 1.65
ROBERTO BALBINO DE ALMEIDA - SUBST. DO TABELADO : 6.25
EAXZ-30290 RGX Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Assinatura

Assinatura

IX- Em caso de sinistro que torne inabitável o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem culpa do locatário ou de seus prepostos, a locadora poderá considerar rescindido de pleno direito o presente contrato.

X- A locadora entrega o imóvel ora locado, sem qualquer ônus judicial ou extrajudicial.

XI- A transferência de cotas da sociedade do locatário a terceiros, comprovadamente idôneos, só poderá ser feita mediante autorização escrita da locadora e com novos fiadores, sob pena de infração contratual. Em caso de transferência das cotas da sociedade ou sublocação do imóvel objeto do presente contrato, sem o prévio consentimento expresso da locadora, ficará reservado a ele o direito de cobrar no próprio recibo de aluguel uma multa de até 50% do aluguel vigente à época da infração, podendo fazê-lo até que o locatário prove ter cessado o fato gerador.

XII- Fica proibido o funcionamento do negócio a que se refere o presente contrato, entre 22 e 6 horas da manhã.

XIII- O presente contrato não poderá ser objeto de arrematação, em consequência de qualquer demanda judicial.

XIV- A infração de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará a parte que a cometer à multa, meramente moratória, de três alugueres, inclusive respectivos encargos vigentes ao tempo de infração, cobráveis executivamente sem prejuízo das obrigações vencíveis e da plena indenização de perdas e danos, honorários de advogado, estes à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação, inclusive nas ações de despejo por falta de pagamento, juros de mora e custas judiciais.

XV- Sem prejuízo do disposto na cláusula antecedente, a locadora poderá considerar rescindido de pleno direito o presente contrato, no caso de faltar o locatário ao exato e pontual cumprimento de qualquer destas cláusulas, ficando desde logo cabível o despejo judicial do locatário.

Fica a locadora desde já autorizado a ocupar, independentemente de ação judicial, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas legais, caso venha a ser abandonado pelo locatário, estando este em mora com os alugueres, e/ou respectivos encargos.

XVI- O locatário não poderá guardar no imóvel ora locado materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou perigosos, sob qualquer forma, nem promover no seu interior

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277

Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: X00000051R54. Conf. por: Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015.

Serventia : 4.60
362 TABELADOS : 1.65
ROBERTO BALBINO DE ALMEIDA - SUBST. DA TABELADA : 6.25

EAXZ-30289 WKU Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Ass. Antunes

reuniões de caráter religioso ou político ou para qualquer outro fim que venha a prejudicar os vizinhos.

XVII- O locatário obriga-se a cumprir e a fazer a cumprir por todas as pessoas que se acharem no imóvel ora locado a Escritura de Convenção do Condomínio e o Regulamento Interno, quando for o caso, cujos termos declara conhecer.

XVIII- As partes contratantes elegem o foro desta comarca, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele dirimirem as questões oriundas deste contrato.

XIX- Assina o presente contrato: **ROBERTO MACEDO ANTUNES, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF/MF nº 187.565.307-49, portador da Carteira de Identidade nº 117892240 - IFP/RJ, expedida em 29/09/2014 e esposa SUELI TEREZINHA DA SILVA ANTUNES, brasileira, comerciante, inscrito no CPF/MF nº 642.887.737-68, portadora da Carteira de Identidade nº 044281137 - IFP/RJ, expedida em 10/09/2013, residentes na ESTRADA DO CONTORNO, KM 62 BL 3 /106 - BONSUCESO , na cidade de PETRÓPOLIS / RJ BRASIL;** que se obrigam, solidariamente, com o locatário seus herdeiros ou sucessores, como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que lhes cabem em virtude deste contrato, inclusive honorários de advogados, à base de 20% (vinte por cento) no caso de qualquer demanda judicial em razão desta locação, não só até o término do respectivo prazo, mas ainda até o final restituição das chaves, mediante respectivo recibo e entrega do imóvel ora locado a locadora. Ocorrendo a morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou qualquer outro impedimento do fiador ou cônjuge, inclusive para citação, obriga-se o locatário a apresentar, no prazo de 10(dez) dias subsequentes ao do impedimento, novo(s) fiador(es) idôneo(s), a critério da locadora, sob pena de rescisão imediata do contrato, sem prejuízo da multa prevista na cláusula XI. O locatário assume responsabilidade civil e criminal pela assinatura dos fiadores. A entrega das chaves para vistoria, depois de desocupado o imóvel, não exonera o locatário e fiadores das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e demais encargos. Esta exoneração só se dará depois de reparados ou indenizados os danos por ventura existentes, de responsabilidade do locatário. Os fiadores não poderão se exonerar das obrigações contratuais, abrindo mão, expressamente, da faculdade contida nos arts. 835, 836, 837, 838, 839, do Código Civil, na vigência do presente contrato ou mesmo de sua prorrogação.

Ficam desde já cientes, locatário e fiadores, que, após o término do período contratual, em caso de entrega das chaves, deverá o locatário comunicar a locadora, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a data em que pretenderá desocupar o imóvel, sob pena de, não o fazendo, ter que arcar com o pagamento destes dias.

Quaisquer citações, intimações ou notificações poderão ser feitas na pessoa do locatário, quer na dos fiadores, e todos, locatário e fiadores, e cada um por si, se

Sueli Antunes

[Signature]

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: X0000051853. Conf. por:
Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015. Serventia : 4.60
3% TABELADOS : 1.65
ROBERTO BALBINO DE ALMEIDA - SUBST. DO TABELADO : 6.25
EAXZ-30288 DPK Consulta em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

mutuamente mandatários, outorgando-se pelo presente instrumento, para tudo quanto se relacione com o presente contrato, plenos poderes "AD JUDICIA", para o foro em geral, para receber citações, intimações ou notificações, confessar, fazer acordo, firmar compromissos, transigir e dar quitação. Os poderes mútuos e recíprocos são constituídos de forma irrevogável e irretroatável, vedado o substabelecimento.

XX- O locatário se obriga a manter o imóvel segurado, pagando o respectivo prêmio no valor de reposição, como cobertura do imóvel, cabendo ainda ao locador a escolha da companhia de seguro competente, cobrando posteriormente no recibo de aluguel o valor devido pelo locatário, referente à apólice.

XXI- Declara o locatário, neste ato, que se considera notificado nos termos da Lei n.º 8245/91 e que nenhum interesse tem, nem terá, em adquirir o imóvel objeto desta locação, pelo que manifesta sua desistência, como desistido desde já o tem, de preferência para aquisição do mesmo, ficando resguardado ao(a) comprador(a) usar dos favores do art. 28 da referida lei, caso assim o deseje, com o que concorda o locatário, que abre mão de qualquer indenização contra a locadora ou seu(a) sucessor(a). Se, todavia o locatário vier a comprar o imóvel, objeto desta locação, declara haver conhecido o referido imóvel por intermédio da Adjuve Imobiliária Ltda., a quem será devida a comissão de corretagem, em virtude da intermediação nos negócios realizados.

XXII- A locadora, neste ato, está representada por seu procurador, o advogado Onesio Mariano Henrichs, brasileiro, casado, componente da Adjuve Imobiliária Ltda.

CLÁUSULA ADITIVA I-O locatário fica autorizado a demolir a parede divisória entre a todas as obras que se fizerem necessárias, inclusive pela segurança do imóvel e procedimentos perante a prefeitura Municipal de Petrópolis, se necessários, arcando com todos os custos decorrentes, obrigando-se ainda a restaurar a referida parede, quando da devolução do imóvel ao locador, quando assumir, igualmente, todos os custos concernentes aos serviços de restauração.

CLÁUSULA ADITIVA II-O locatário outorga plenos poderes ao Sr Cleimar Lopes de Barros, portador da Carteira de Identidade nº062421920 IFP, inscrito no CPF/MF815.339.187-91, endereço: Rua Bráulio Gouvea nº174- Roseiral/Petrópolis/RJ. Cep:25715-120, estado civil: separado, profissão: comerciante, para resolver todos os problemas relativos ao imóvel ora locado, servindo assim de intermediário para todas e quais quer negociações.

Adjuve Imobiliária

Matriz. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277
Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução fiel do original que foi apresentado. Cod: X00000051852. Conf. por:
Rio de Janeiro, 04 de maio de 2015. Serventia : 4.60
3% TJ4FUNDOS : 1.65
ROBERTO BALBUINO DE ALMEIDA - SUBST. DA TABELA : 6.25
EAXZ-30287 XUK Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

088948AA414752

