

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº 10814**

**LOCADOR:** Rúbia Valeria Almeida de Rezende, brasileira, casada, empresária, RG nº 3394174 SSP/PB, CPF/MF nº 386.364.174-49.

**LOCATÁRIO:** Valdir José Dowsley, brasileiro, divorciado, funcionário público, Registro Geral - CPF/MF nº 874.217.044-34, residente e domiciliado na Avenida Mar Negro, nº 167, Apto 202, Intermares, CEP 58100001, Cabedelo – PB.

**IMÓVEL:** Avenida Duarte da Silveira, nº 869, Centro, CEP 58013280, João Pessoa - PB.

**PRAZO DA LOCAÇÃO:** 12 meses, com início em 17/07/2025 e término em 16/07/2026.

**VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:** R\$ 4.500,00 (quatro mil, quinhentos reais).

**PRAZO DE PAGAMENTO:** até o dia 16 de cada mês.

Por este Instrumento particular de contrato de locação de imóvel urbano, de um lado, como LOCADOR(A), o(a) já acima qualificado(a), e, de outro lado, como LOCATÁRIO(A), igualmente qualificado(a), têm entre si, por justo e contratado, a celebração do presente instrumento, mediante as cláusulas e estipulações em sucessivo, mútua e reciprocamente aceitas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O(A) LOCADOR(A), na qualidade de proprietário(a) e legítimo(a) possuidor(a) do imóvel, acima descrito, loca-o pelo prazo estabelecido, para o fim estritamente **NÃO RESIDENCIAL**, não podendo ser mudada sua destinação sem o prévio e expresso consentimento do(a) LOCADOR(A), bem como sublocar a terceiros, ceder, emprestar, gratuitamente ou onerosamente, no todo ou em parte, sob pena de rescisão do contrato, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – O aluguel mensal convencionado deverá ser pago, no vencimento estabelecido, através de boletos da rede bancária autorizada ou em local expressamente indicado pela administradora.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Todas as despesas bancárias decorrentes da emissão de boletos de pagamento, sendo escolhida essa modalidade, serão lançadas juntamente com o aluguel mensal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O valor da locação será corrigido anualmente pelo **INCC-FGV** ou por outro indexador oficial que venha substituí-lo e, permitindo a Lei, no menor

1

Rv 16

RQ 13



Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 823  
Praia de Tambaú - João Pessoa - PB - Brasil - CEP 58 039-111  
www.execut.com.br +55 (83) 2107.0101



prazo de periodicidade. Em nenhuma hipótese o aluguel será reduzido em caso de deflação.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O(A) LOCATÁRIO(A) declara ciência que o valor da locação foi ajustado considerando as condições e o estado em que o imóvel se encontra, retratado no laudo de vistoria de ocupação anexo, sendo concedido o prazo de até 48hrs do recebimento das chaves para apresentar eventuais discordâncias deste. Não haverá, assim, nenhum compromisso do(a) LOCADOR(A) no sentido de recuperar, restaurar e/ou corrigir os eventuais itens descritos neste, reservando-se, no entanto, ao locatário, o direito de restituir o imóvel nas mesmas condições da sua ocupação, na forma estabelecida no art.23 da Lei Federal nº 8.245/91.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – A partir da data da religação do fornecimento dos serviços de água/energia elétrica, será concedido ao(a) LOCATÁRIO(A), o prazo de até 48hrs para apontar de forma expressa, eventuais vícios hidráulicos ou elétricos. Decorrido este prazo, sem que haja qualquer apontamento, serão consideradas perfeitas as instalações para todos os efeitos, inclusive quando da vistoria de desocupação.

**CLÁUSULA QUARTA** – O presente contrato expirará de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial em data de **16/07/2026**, quando ocorrerá a restituição do imóvel a(o) LOCADOR(A), ressalvada a hipótese de renovação consensual deste instrumento, na forma estatuída e prevista em Lei.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Permanecendo o(a) LOCATÁRIO(A) no imóvel após o prazo de vigência, o contrato será automaticamente prorrogado por tempo indeterminado, mantendo-se em pleno vigor todas as cláusulas e disposições, inclusive as relativas às garantias locatícias, que se estenderão até a efetiva entrega do imóvel, na forma prevista na Lei Federal 8.245/91. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a comunicar ao(a) LOCADOR(A), através da Administradora, por escrito, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, sua intenção de desocupar o imóvel locado, sob pena de, não o fazendo, incorrer no pagamento de multa correspondente ao valor de um mês de aluguel e encargos vigentes, quando da rescisão.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(A) LOCATÁRIO(A), na oportunidade da desocupação do imóvel, deverá agendar através de e-mail ou outro meio disponível, com pelo menos 05 (cinco) dias úteis de antecedência, o horário para realização da vistoria de desocupação, entendido, ainda, que o imóvel deverá estar completamente desocupado, livre de pessoas e bens, salvo se a locação tiver sido realizada incluindo bens móveis. A vistoria de desocupação só deve ser confirmada após observância destas condições, para assim evitar o retrabalho e aumento de custos para o(a) LOCATÁRIO(A), decorrentes de realização de revistorias, que serão cobradas deste.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Se, quando da vistoria de desocupação, forem constatados danos divergentes da vistoria da ocupação, o(a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores, se for o

2

Rv 16



caso, responderão pelas despesas efetuadas para reconduzir o imóvel ao estado em que se encontrava no início da locação, respondendo, ainda, pelo valor do aluguel e encargos durante o período em que o imóvel permanecer indisponível para relocação, em decorrência das obras de reparação.

**PARÁGRAFO QUARTO** – O contrato só poderá ser considerado rescindido de pleno direito, após o cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do(a) LOCATÁRIO(A), o que só se dará mediante a assinatura do distrato.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Não poderá o(a) LOCATÁRIO(A) ao desocupar o imóvel, em qualquer hipótese, efetuar a entrega das chaves a terceiros ou deixá-las no imóvel, sob pena da cobrança de multa de dois aluguéis.

**PARAGRAFO SEXTO** – Em obediência ao princípio legal da equivalência e equilíbrio contratual, competirá ao(a) LOCADOR(A), através de sua representante, a responsabilidade do pagamento dos custos da vistoria de ocupação. Já quando da desocupação, competirá ao(a) LOCATÁRIO(A) o seu pagamento. Em nenhuma hipótese, o custo da vistoria excederá ao valor correspondente a 10% do valor do aluguel.

**CLÁUSULA QUINTA** – O(A) LOCATARIO(A) obriga-se a respeitar, fielmente, as normas de conduta, os bons costumes morais, o sossego, a tranquilidade e o direito de vizinhança e, ainda, outras estabelecidas no regimento interno ou convenção de condomínio, bem como as exigências legais emanadas dos poderes públicos competentes e/ou suas concessionárias, do Código de Obras e Posturas do Município e/ou congêneres. O descumprimento dessa cláusula sujeitará o(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento de eventuais multas ou penalidades decorrentes imputadas, além da imediata rescisão do presente contrato, independentemente de prévia notificação ou aviso.

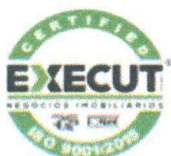
**CLÁUSULA SEXTA** – Na vigência deste contrato e até a entrega das chaves, será o(a) LOCATARIO(A) responsável pelos pagamentos dos aluguéis, do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxas de limpeza urbana (TCR), água/esgoto, luz, gás, condomínio, impostos ou taxas do Patrimônio da União Federal, inclusive Marinha, se houver, devendo os respectivos comprovantes de pagamento ser entregues, mensalmente, a(o) LOCADOR(A) ou seu representante. Compromete-se o(a) LOCATARIO(A) a efetuar o pagamento desses encargos, nos seus respectivos vencimentos, não constituindo justificativa procedente o não pagamento pela falta de recebimento das faturas, guias ou carnês, caso em que deverá o(a) LOCATARIO(A) requisitar aos setores competentes a emissão da segunda via, evitando a mora. **Fica, desde já, autorizado a(o) LOCADOR(A), caso lhe convenha, adicionar essas mesmas obrigações e encargos ao valor mensal dos aluguéis.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Será de obrigação e responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), de posse do Contrato de Locação firmado, a solicitação de ligação e/ou religação do fornecimento de energia, água e gás às respectivas CONCESSIONÁRIAS prestadoras

3

Rv 16

RQ 13



dos serviços, bem como promover a transferência da titularidade do consumo para o seu nome, passando este(a) a figurar como consumidor(a), na forma do Item 6, da Cláusula Terceira, do Anexo IV, da Resolução Normativa nº 414/2010, da ANEEL – AGÊNCIA NACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA. A indisponibilidade inicial destes serviços não será justificativa ou motivo para solicitação de alteração data de início da locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Obriga-se igualmente o(a) LOCATÁRIO(A), após a efetiva entrega das chaves a solicitar na mesma oportunidade o ENCERRAMENTO do FORNECIMENTO da ENERGIA e o DESLIGAMENTO da ÁGUA e do GÁS, nestes EXATOS TERMOS, devendo fazer prova do cumprimento destas obrigações, com apresentação dos PROTOCOLOS COMPROVANTES junto à ADMINISTRADORA, podendo o locatário, se assim desejar, solicitar a prestação deste serviço à Administradora, arcando com os custos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O não cumprimento por parte do(a) LOCATÁRIO(A) das obrigações legais acima estabelecidas em até 7 (sete) dias corridos do início da locação, e quando da data do encerramento do contrato em igual prazo, implicará em infração contratual grave com o pagamento de multa correspondente a 1(um) mês de aluguel, sem prejuízo do pagamento dos custos para execução desses serviços arcados pela Administradora.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Caso o(a) LOCATÁRIO(A) não realize o ENCERRAMENTO do fornecimento de energia e os desligamentos de água e gás, estes continuarão sendo cobrados em seu nome e, caso não sejam pagos, poderão o locatário e seus fiadores terem seus nomes negativados, através da Administradora. Se o LOCADOR ou o próximo ocupante vierem a ter qualquer problema decorrente do descumprimento dessa obrigação, ficará o(a) LOCATÁRIO(A) responsável pela reparação de eventuais danos causados.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO SEGURO DE INCÊNDIO** – Para prevenir responsabilidades decorrentes e em cumprimento às exigências legais contidas nos Artigos 763 do Código Civil Brasileiro e 23 da Lei Federal nº8.245/91, autoriza expressamente o LOCATÁRIO à ADMINISTRADORA, a contratar o SEGURO CONTRA INCÊNDIO do imóvel objeto do presente, através de seguradoras credenciadas por essa, devendo o mesmo ser pago integralmente por este até a data da assinatura do presente contrato, como condição para entrega das chaves.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Em caso de renovação automática ou expressa deste contrato, fica desde já igualmente autorizada à Administradora a proceder à contratação do novo SEGURO CONTRA INCÊNDIO, obedecendo os mesmos critérios, lançando o valor correspondente juntamente com o pagamento do primeiro aluguel da renovação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a apresentar anualmente ao LOCADOR através desta Administradora o CERTIFICADO DE APROVAÇÃO DO CORPO

4

Rv 16

RQ 13



DE BOMBEIROS, sob pena de infração contratual grave, passível da aplicação de multa correspondente ao valor de 01 (um) aluguel vigente.

**CLÁUSULA OITAVA** – Obriga-se o(a) LOCATARIO(A) a igualmente satisfazer as suas expensas todas as exigências dos Poderes Públicos e nenhuma Intimação será motivo para rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que prove estar o imóvel ameaçado de ruína ou perigo iminente.

**CLÁUSULA NONA** – O(A) LOCADOR(A), por si e/ou através de seus representantes, poderá, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel sempre que se fizer necessário. Caso o imóvel seja colocado à venda, o(a) LOCATARIO(A) autoriza, desde já, a visita de interessados em horários previamente ajustados.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Na ocorrência da desocupação do imóvel, antes do prazo ajustado, pagará o(a) LOCATARIO(A) a(o) LOCADOR(A), à título de multa compensatória, o valor correspondente a três meses de aluguéis, vigentes à época da desocupação, na forma prevista em Lei.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Sendo o imóvel abandonado pelo(a) LOCATARIO(A), fica o(a) LOCADOR(A) autorizado, independentemente de quaisquer formalidades judiciais ou extrajudiciais, a imitir-se na sua posse, lavrando-se, na ocasião, o respectivo termo de imissão, que será firmado pelo(a) LOCADOR(A) e por duas testemunhas e/ou o respectivo boletim de ocorrência (BO).

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Se o(a) LOCATARIO(A) rescindir a locação no período compreendido entre a assinatura deste Contrato e a data de início da vigência, mesmo antes da posse e/ou recebimento das chaves, deverá pagar multa no valor correspondente a 1 (um) aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – A falta de pagamento do aluguel mensal e dos encargos previstos na CLÁUSULA SEXTA deste contrato, no prazo fixado, acarretará a aplicação de uma multa de **10% (dez por cento)**, acrescido de juros de mora de **1% (um por cento)** ao mês, sem prejuízo da correção monetária sobre o aluguel vencido.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Em qualquer procedimento judicial ou extrajudicial que o(a) LOCATARIO(A) der causa, correrão por sua conta, além do principal e encargos, todas as custas e despesas oriundas dessa medida, além dos honorários advocatícios de **20% (vinte por cento)**, que poderá ser reduzido para **10% (dez por cento)**, caso os valores reclamados sejam liquidados extrajudicialmente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O(A) LOCATARIO(A) e seus garantidores declaram ciência que o atraso no pagamento dos aluguéis, taxas de condomínio, impostos, débitos referentes a reparação de danos ou serviços e demais encargos de sua responsabilidade, implicará na inclusão dos nomes destes nos Órgãos de Proteção ao Crédito (ex.: SPC e

5

Rv 16

RQ 13



SERASA), bem como o encaminhamento para protestos junto aos cartórios competentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Qualquer tolerância do(a) LOCADOR(A) para com o(a) LOCATÁRIO(A), quanto ao disposto nas cláusulas do presente contrato, não constituirá precedente a ser inovado e não terá a virtude de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – É vetado a(o) LOCATÁRIO(A) a realização de qualquer obra, demolição ou reforma, sem prévia e expressa autorização do(a) LOCADOR(A) ou seu representante legal, sob pena de rescisão e multa contratual equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel. Todas as benfeitorias realizadas nessas condições, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que o(a) LOCATÁRIO(A) tenha direito a indenização de qualquer espécie ou retenção, facultado, ainda o(a) LOCADOR(A) exigir do(a) LOCATÁRIO(A) a reposição do imóvel ao estado em que recebeu. Relativamente às benfeitorias necessárias deverão ser, de imediato, submetidas à apreciação do LOCADOR ou seu representante legal para análise e decisão quanto à sua execução.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O(a) LOCATÁRIO(A) assume nesse ato a obrigação de zelar pelo imóvel e o que nele contiver e, por sua conta, fazer todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial os provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão e limpeza regular de calhas, ralos, torneiras e registros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Em sendo o imóvel locado com móveis, acessórios, equipamentos e eletrodomésticos, a exemplo de geladeiras, televisões, ar-condicionado e etc, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a conservar, cuidar e promover a manutenção preventiva regular destes, realizando, se necessário, consertos com reposição de peças, de tal forma a restituí-los em perfeito estado de conservação e condição de uso, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** – O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a manter os registros de contato, como e-mails e telefones, além dos endereços fornecidos atualizados, devendo comunicar expressamente à Administradora qualquer alteração de dados para contato, sob pena de serem consideradas válidas e recebidas quaisquer comunicações enviadas aos respectivos contatos cadastrados.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** – O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a fazer chegar às mãos do LOCADOR ou por meio de sua representante, todas as citações, intimações, notificações ou avisos judiciais e extrajudiciais, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de responder por eventuais multas e prejuízos causados ao(a) LOCADOR(A), conforme art. 23, inciso VII, da Lei 8.245/91

**CLAUSULA DECIMA SEXTA** – Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes

6

Rv 16

RQ 13



Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 823  
Praia de Tambaú - João Pessoa - PB - Brasil - CEP 58 039-111  
www.execut.com.br +55 (83) 2107.0101



contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor do presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** – Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da comarca da Capital, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que se apresente.

Por estarem assim ajustadas, as partes assinam e rubricam o presente contrato, em duas vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

João Pessoa, 15 de julho de 2025.

LOCADOR

*[Handwritten signature]*

Valdir José Dowsley  
LOCATÁRIO

*[Handwritten signature]*

TESTEMUNHAS:

*[Handwritten signature]*

Nome: Juliana de Oliveira Silva  
CPF/MF: 094.852.164-32

*[Handwritten signature]*

Nome: Patrícia Costa de Oliveira  
CPF/MF: 979.292.044-72



**MONTEIRO DA FRANCA** DAMÁSIO FRANCA JUNIOR Tabuleiro  
HERÓFILO MACIEL FRANCA Tabuleiro Substituto  
SERVIÇO NOTARIAL - OFÍCIO  
RECONECIMENTO DE FIRMA 2025-048901  
Reconheço por semelhança a firma de:  
VALDIR JOSE DOWSLEY\*\*\*\*\*  
Dou fé. Em testemunho da verdade.  
João Pessoa - PB, 18/07/2025 09:47:35  
SELO DIGITAL: ARL28269-C1SL  
Para consultar o selo, acesse <https://sela1.trib.jus.br>  
EMOL: 13,49 FARPEN: 2,72 FEPJ: 1,58 ISS: R\$ 0,67  
LUCIANO AUGUSTO DE FARIAS MACEDO ESCRIVENTE

