

# **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Pelo presente instrumento de contrato e na melhor forma de direito, **Francisco Ramos Rolim**, brasileiro, casado Téc. de Mineração, residente na Rua Casa Nova, nº 128 Jardim Maravilha. CEP. 56.306-550 – Petrolina– PE, portador da Cédula de Identidade 3.643095 - SSP/PE, e do CPF 463142885-68, neste ato denominado de **LOCADOR**, tem justo e contratado com **XXXXXX**, CPF: XXXXX-XX. Portador da Cédula de Identidade RG: XXXXX-X-SSP-XX, aqui denominado de **LOCATÁRIO**, a locação do imóvel: **Uma casa, situada na rua do Umbuzeiro, nº1370 – CEP. 48967-000 – Distrito de Pilar - Jaguarari - BA, contendo 02 suítes, um quarto social, duas salas, 02 Varandas uma de frente outra atrás , WC social, cozinha, área de serviço, quintal com quiosque uma garagem para 03 automóveis de pequeno porte.**

O presente contrato de locação será regido pelas leis vigentes e pelas cláusulas e condições aqui estabelecidas, em que as partes contratantes se obrigam mutuamente ao fiel cumprimento.

**CLAUSULA PRIMEIRA: O PRAZO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL É DE XX(XXXXX) . COM INÍCIO NO DIA XX (XXXXX) DE XXXX DE 2024 E TÉRMINO NO DIA XX (XXXXXX ) DE 2024** e findado ou rescindido a locação, obriga-se o Locatário a devolver o imóvel, nas mesmas condições que o recebeu.

**Parágrafo Primeiro:** Se o Locatário pretender a renovação do contrato, só aceitará o Locador, mediante nova negociação do aluguel, de conformidade com os preços vigentes no mercado, como condição resolutiva, pactuadas de pleno e comum acordo entre as partes, e a contratação da renovação deverá ocorrer até 30 (trinta) dias antes do vencimento deste contrato.

**Parágrafo Segundo:** Se as partes contratantes não convencionarem por escrito, até 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato, fica o Locatário desde já, notificado a desocupar o imóvel e a proceder à entrega das chaves ao Locador ou a seu representante legal, no dia do vencimento do contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal é de R\$ 1.600,00 (MIL E SEISCENTOS REIAS) por mês ou fração de mês** O primeiro aluguel será pago no ato do contrato, para XX (XX) meses de vigência do contrato, sofrendo reajuste em seguida, em caso de uma possível contratação da renovação, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE, acumulados no período. Na falta do INPC, será utilizado outro índice que reflita a variação média dos preços ao consumidor em geral, até o vencimento do contrato, ocasião em que será fixado novo valor do aluguel, de acordo com os preços de mercado.

**CLÁUSULA TERCEIRA: OS ALUGUEIS VENCERÃO NO DIA XX (XXXX) DE CADA MÊS**, independentemente de aviso ou notificação, cujo pagamento será efetuado o Locador ou o seu representante legal, no local por ele indicado, no **Banco Bradesco S/A agência. 3101-1, C/P 1014684-4**

No nome de FRANCISCO RAMOS ROLIM.

**CLÁUSULA QUARTA:** Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação ora vigente, concordam as partes desde já, em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o indexador passarão automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

**CLÁUSULA QUINTA:** Caso o aluguel mensal não seja pago nos respectivos vencimentos, bem como, os encargos locatícios, será acrescida de multa de 10% (dez por cento), atualização monetária com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC/IBGE, acumulado no período, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito vencido, se administrativa a cobrança e, de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, se a cobrança for judicial, mais custas processuais.

**CLÁUSULA SEXTA:** São de responsabilidade do Locatário os pagamentos, dos respectivos tributos do imóvel alugado, inclusive os **IPTUS** junto a **PREFEITURA DE JAGUARARI**, das faturas de consumo de água junto a **EMBASA** e energia elétrica junto a **COELBA**, quer presente, quer futuras, compreendendo o período de utilização do imóvel, devendo apresentar os comprovantes de pagamentos o Locador sempre que solicitados ou quando da entrega das chaves do imóvel.

**CLÁUSULA SETIMA:** O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para fins residenciais do Locatário, que fará uso do mesmo de modo a não prejudicar a segurança, o sossego e a tranquilidade dos vizinhos, em cumprimento à Lei, e ao Contrato de Locação.

**CLÁUSULA OITAVA:** Antes do vencimento do contrato não poderá o Locador retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual cometida pelo Locatário. O Locatário, todavia, poderá devolvê-lo a qualquer tempo, pagando a multa contratual pactuada na **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**, proporcionalmente ao período de cumprimento do presente contrato.

**CLÁUSULA NONA:** O Locatário declara que examinou o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso e higiene, com pintura nova e com instalações elétricas e hidrosanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a restituir quando findo ou rescindido o contrato nas mesmas condições que o recebeu, inclusive com pintura nova, e se assim não o proceder, será os estragos ou mau uso apurados pelo Locador ou seu representante legal, que efetuará os consertos, ficando o Locatário obrigado ao pagamento de indenização no valor das despesas.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Se defeitos existirem nas instalações elétricas ou hidrosanitárias, não constatados quando da vistoria ao imóvel, deverão ser reclamados o Locador ou a seu representante legal, por escrito, até 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento das chaves, para a efetivação dos consertos pelo Locador e a suas expensas, findo esse prazo, os reparos deverão ser feitos por conta e as expensas do Locatário.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A falta de pagamento, no prazo estipulado, do aluguel ou encargos locatícios mensais e do cumprimento de quaisquer das suas cláusulas, acarretará a rescisão contratual de pleno direito, independente de notificação judicial ou extrajudicial, com aplicação da multa de 01 (um) mês de aluguel vigente, prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O Locatário não poderá em qualquer hipótese, sob pena de rescisão contratual, com aplicação da multa prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA NONA** e de indenização dos prejuízos que venha(m) a causar o Locador e/ou a terceiros:

- a) – Instalar ar-condicionado (s) ou quaisquer móveis, equipamentos ou antenas, que danifique o imóvel, seja paredes, revestimentos cerâmicos ou outros.
- b) – Alterar as instalações elétricas ou hidráulicas ou, praticar quaisquer atos que impliquem em redução do registro do consumo de água ou energia, sob pena de incorrer (em) nas sanções penais e civis impostas pelas concessionárias dos serviços.
- c) - Sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte ou a garagem.
- d) – Depositar na residência, na varanda ou no quintal, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou outros que venham a causar danos ao imóvel ou aos moradores vizinhos.
- e) - Impedir o Locador ou seu representante legal, de vistoriar o imóvel quando entender conveniente, em dias úteis e no horário das 9:00 às 17:00 horas.
- f) – Deixar de entregar ao Locador ou ao representante legal, as correspondências, avisos ou notificações, de responsabilidade do mesmo, que porventura forem entregues no imóvel, sob pena de incorrer (em) nos prejuízos que venham a causar.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Não poderá o Locatário fazer quaisquer modificações, transformações, nem introduzir benfeitorias ou melhorias, mesmo úteis ou necessárias, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador, sob pena de rescisão contratual e de aplicação da multa prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA NONA** e do pagamento das despesas para tornar o imóvel nas mesmas condições anteriores. Se benfeitorias ou melhorias forem feitas, sem autorização por escrito do Locador, não poderão ser retiradas e nem constituirão direito ao(s) Locatário(s) ou executores de retenção do imóvel ou indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Caso o imóvel seja desapropriado, ficará o Locador desobrigado por todas as cláusulas e condições deste contrato, ressalvando-se o Locatário tão somente o direito de pleitear do poder expropriante, o que porventura lhes for devido e se este for posto a venda, depois de concedido o direito de preferência e decorrido o prazo, não poderá o Locatário impedir que o Locador, corretores e interessados na compra do imóvel, o visitem em dias úteis e no horário de 9:00 as 12:00 e de 15:00 as 17:00 horas, às vezes quantas necessário julgarem.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Ficam convencionado que, nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignações em pagamento de alugueis e acessórios da locação, revisionais de alugueis e renovatórias de locação, as citações, intimações ou notificações, serão feitas preferencialmente pela Empresa Brasileira de Correios, com aviso de recebimento, ou se necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil brasileiro.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Nenhuma intimação do serviço sanitário ou outro órgão será motivo para o (a) (s) Locatário (a) (s) abandonar (em) o imóvel ora locado ou pedir (em) rescisão contratual, salvo procedendo à vistoria judicial ou pelo locador e comprove que o imóvel está ameaçando ruir.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Obriga-se o Locatário, por ocasião da entrega das chaves do imóvel, a entregar também o Locador ou a seu representante legal, os comprovantes de pagamentos das faturas de água e energia elétrica IPTU, relativo ao período em que permaneceu

no imóvel, caso ainda não entregues, acertando diretamente com o Locador, na mesma ocasião, os encargos relativos ao período em que porventura as contas ainda não tenham sido emitidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Constitui-se em rescisão contratual de pleno direito, com aplicação da multa contratual prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**, a não apresentação pelo Locatário de novo fiador ou a substituição da garantia locatícia, no prazo máximo de 30 dias, caso solicitado pelo Locador em cumprimento ao Art. 40, Incisos I a X e Parágrafo único, da Lei 8.245/91, com alterações introduzidas pela Lei 12.112/09.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Fica estabelecida a multa contratual no valor de 01 (um) mês de aluguel vigente, a ser paga pelo locatário por descumprimento de qualquer cláusula contratual, em benefício da outra parte, que venha dar prejuízo, e de outras penalidades previstas na Lei ou neste instrumento contratual.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Somente cessa a fluência dos pagamentos dos alugueis e encargos locatícios no dia em que for entregue as chaves do imóvel ao Locador e, dado cumprimento a todas as cláusulas contratuais; em hipótese alguma poderá o locatário sustar os pagamentos de alugueis ou encargos, sob pretexto ou exigência de solicitação não atendida.

**Parágrafo Primeiro:** Se as chaves forem entregues, com o imóvel ainda pendente de pintura ou reparos em suas instalações, o pagamento dos alugueis e encargos locatícios só cessarão na data em que ocorrer o efetivo término dos trabalhos e o imóvel se encontre nas condições habitáveis que o Locatário recebeu.

**Parágrafo Segundo:** Se a execução dos trabalhos de pintura e reparos nas instalações do imóvel ficar a cargo do Locador ou de seu representante, o Locatário se obriga ao pagamento de indenização no valor das despesas, acrescidas de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração e, se o pagamento não for efetuado no ato da apresentação das despesas, para o inadimplemento, aplicam-se o disposto na **CLÁUSULA SEXTA** quanto a multa, juros de mora e atualização monetária.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA :** Caso o imóvel seja desocupado ou abandonado e não entregue as chaves ao Locador, este fica desde já autorizado a ocupá-lo, independentemente de ação de despejo ou de imissão de posse, sem qualquer formalidade ou prejuízo das demais cláusulas do presente contrato ou disposições legais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** Caso o Locador deixe de exercer direitos que lhe confere a Lei ou Cláusulas do Contrato, será mera liberalidade, não se constituindo em modificação contratual ou direito de exigência do Locatário.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** O Locatário se obriga ao cumprimento integral da Lei nº. 8.245/91, do Contrato de Locação, da Convenção Residencial e das determinações do Locador, objetivando a segurança, limpeza, higiene, sossego, harmonia e tranquilidade de todos os moradores vizinhos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** Fica eleito o foro da Cidade de JAGUARARI - BA, com exclusão de qualquer outro, para dirimir dúvidas ou controvérsias, quanto ao cumprimento deste contrato, que se transfere aos herdeiros e sucessores das partes contratantes, todas as obrigações constantes ou derivadas do presente instrumento contratual.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** TRANFERENCIA DE TITULARIDADE. **O LOCADOR** autoriza desde já, que **O LOCATÁRIO** proceda junto a **COELBA E EMBASA** a seu exclusivo critério. A transferência de titularidade do fornecimento de energia e água respectivamente, ou seja, após a assinatura do presente instrumento, O LOCATARIO poderá transferir a conta de energia elétrica água e esgoto para seu nome, ficando o mesmo como titular.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor, para que produzam os jurídicos e legais efeitos.

Núcleo Residencial Pilar, XX de XXXX de 2023.

---

Francisco Ramos Rolim  
Locador

---

XXXXXXXXXXXXX  
Locatário

Testemunha: -----

Testemunha: -----