

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

O LOCADOR e o LOCATÁRIO, qualificados abaixo (em conjunto denominados “Partes”, e, isoladamente, “Parte”), celebram este “**Instrumento Particular de Contrato de Locação**” (“Contrato”), que será regido pelo disposto nas Leis federais nºs 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”) e 10.406/2002 (“Código Civil”), e se comprometer a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR: KAIO OLIVEIRA PEIXOTO, BRASILEIRO, SOLTEIRO, portador da cédula de identidade R.G. nº 315622456 e CPF nº 021.667.755-60, residente e domiciliado na Rua João Pessoa, nº 401, CEP 45745-000, bairro Centro, Ibicaraí-BAHIA;

LOCATÁRIO: JOSE NILTON PEREIRA SILVA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, COMERCIANTE, portador da cédula de identidade R.G. nº 15403176-33 e CPF nº 054.568.205-36, residente e domiciliado na Rua Paraguaçu, nº 272, CEP 45745-000, bairro Centro, Ibicaraí-BAHIA;

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

Por meio deste Contrato, o LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO a posse e uso do imóvel situado na Rua Paraguaçu, nº 269, CEP 45745-000, bairro Centro, Ibicaraí-BAHIA, fazendo jus, em contrapartida, ao pagamento pelo LOCATÁRIO dos valores de aluguel e encargos. A casa é de domínio, propriedade e posse indireta do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO

Este Contrato vigorará pelo prazo disposto de 06 (seis) meses, tendo início em 01/08/2023 e término previsto para o dia 01/02/2024, podendo ser renovado por interesse das partes. Após finalizado o contrato, deverá o LOCATÁRIO restituir o Imóvel ao LOCADOR, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações naturais ao seu uso regular.

CLÁUSULA QUARTA: ALUGUEL E SEU REAJUSTE

Pagará o LOCATÁRIO ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 350,00, a título de aluguel. Os aluguéis serão pagos todo dia 05 de cada mês, efetivando-se por depósito bancário no Banco do Brasil, Agência 3028-7, Conta Corrente 31872-8, em nome de Kaio Oliveira Peixoto.

O aluguel pactuado acima sofrerá reajustes anuais com base na variação do Índice Geral de Preços divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-FGV) ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

CLÁUSULA QUINTA: ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Além do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar os seguintes encargos da locação:

- Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);
- As taxas de luz e força, de incêndio, de água e esgoto, de limpeza urbana e outras que venham a ser cobradas pelo Município ou Estado e que recaiam sobre o Imóvel;
- As contribuições para as despesas ordinárias do condomínio, se for o caso.

CLÁUSULA SEXTA: ATRASO NO PAGAMENTO E PENALIDADE

O atraso no pagamento do aluguel e/ou dos encargos da locação implicará a incidência de multa de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total de débito e juros de 1,00% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA SÉTIMA: USO E DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. O imóvel será utilizado pelo LOCATÁRIO para fins residenciais, ficando vedada a mudança de finalidade, sublocação, cessão, empréstimo, e a utilização do imóvel por terceiros, salvo expressa anuência entre as partes, por meio de prévio aviso por escrito ao LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

Eventuais reformas que o LOCATÁRIO pretender executar no imóvel, só poderá ser realizado mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA OITAVA: RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E OU DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA

O LOCATÁRIO poderá devolver o Imóvel ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique ao LOCADOR sobre a sua intenção com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da pretendida devolução, bem como pague ao LOCADOR uma multa compensatória de 01 (uma) vez o valor do aluguel vigente à sua época, que será reduzida proporcionalmente ao tempo do Contrato já cumprido.

O LOCATÁRIO declara estar ciente de que, independentemente de sair do Imóvel antes do término do prazo de 30 (trinta) dias na CLÁUSULA TERCEIRA, estará ele obrigado a pagar, além da multa compensatória por devolução antecipada, os valores de aluguel e encargos da locação referente ao período de 30 (trinta) dias.

Este Contrato poderá ser resolvido na hipótese de inadimplemento culposo de obrigação legal ou contratual, desde que a Parte inocente notifique a Parte infratora, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para sanar o inadimplemento, que, após o seu transcurso, ensejará a resolução do Contrato de pleno direito.

O inadimplemento de qualquer obrigação legal ou contratual que ensejar a resolução deste Contrato sujeitará a parte infratora à multa não compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo de indenização suplementar.

CLÁUSULA NONA: ENTREGA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O LOCADOR entrega o imóvel ao LOCATÁRIO contendo as características relacionadas no Memorial Descritivo, que é parte integrante deste contrato.

Fica o LOCATÁRIO obrigado a devolver o imóvel ora locado, nas mesmas condições recebidas, obrigando-se assim a conservá-lo, fazendo, às suas expensas, todos e quaisquer reparos e substituições que se fizerem necessários de forma que possa restituí-lo nas mesmas condições descritas no Memorial Descritivo, anexo a este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: ENCERRAMENTO OU RESCISÃO DO CONTRATO

O encerramento ou a rescisão da locação, ora celebrada, fica condicionada a prévia vistoria do imóvel, feita pelo LOCADOR, quando será constatado o seu estado, bem como, verificado o cumprimento de todo o disposto neste contrato. A locação termina com a devolução das chaves contra recibo próprio de quitação, fornecido pelo LOCADOR. O LOCADOR deverá dar o recibo de devolução das chaves, depois de vistoriar o imóvel, o que fará no prazo de 5 (cinco) dias após o pedido do LOCATÁRIO, correndo o aluguel por conta deste até a data em que terminarem os reparos, pinturas e outros consertos que se fizerem necessários. O LOCADOR somente receberá as chaves em devolução, se o LOCATÁRIO apresentar, no ato, as contas a seu cargo, tais como luz e água, despesas ordinárias de condomínio, bem como todos os tributos incidentes ao imóvel que tenham relação com o objeto desse contrato.

A infração de qualquer obrigação e das cláusulas deste contrato poderá ensejar na rescisão automática, sendo dever da parte que deu causa a rescisão à reparação pelas perdas e danos que se fizerem presentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES GERAIS

Este Contrato obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores.

É necessária a autorização expressa do LOCADOR, no caso do LOCATÁRIO manifestar interesse em transferir, sublocar, a ceder ou emprestar o objeto deste contrato.

O LOCADOR tem direito de vistoriar e visitar o Imóvel a qualquer tempo, desde que mediante prévia combinação do dia e hora com o LOCATÁRIO.

Caso o LOCADOR pretenda vender o Imóvel durante a vigência da locação, ele se compromete a notificar o LOCATÁRIO sobre a sua intenção, concedendo-lhe o direito de preferência para a aquisição do Imóvel, em idênticas condições com terceiros.

O LOCATÁRIO deverá se manifestar por escrito sobre seu interesse ou não no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação, sob pena do seu silêncio ser interpretado como renúncia ao direito de preferência.

As partes elegem o foro da comarca de Ibicaraí/BA, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento.

As partes declaram que tiveram acesso a este contrato, leram, compreenderam e que estão de acordo com todas as suas cláusulas, prometendo ainda a cumprirem e fazerem que se cumpra o presente Contrato de Locação.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor.

Ibicaraí, 01 de Agosto de 2023.

Kaio Oliveira Peixoto

LOCADOR

JOSE NILTON PEREIRA SILVA

LOCATÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O imóvel locado é composto de:

- 01 varanda;
- 01 sala;
- 01 copa-cozinha;
- 01 banheiro;
- 01 quarto na parte térrea;
- 01 quarto na laje da casa;
- 01 área de serviço com pia;

O Locatário informa que o imóvel foi entregue em perfeitas condições, com pintura e piso em bom estado de conservação bem como interruptores, pias, partes elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente.

LOCADOR – KAIO OLIVEIRA PEIXOTO

LOCATÁRIO – JOSE NILTON PEREIRA SILVA