



CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAL

Por este instrumento particular, as partes qualificadas na Cláusula 1ª têm entre si justa e acertada a presente relação contratual.

CLÁUSULA 1ª - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

Locador(a): **MIRIAN COELHO RIBEIRO**, brasileira, empresária, portadora de cédula de identidade nº 03926989 27 SSP/BA, inscrita no CPF: 632.538.445-87, residente e domiciliada à Rua Leonel Brito, 62, Centro, Laje- Ba, neste ato representada pela corretora de Imóveis, **ELAINE PORTELA**, Creci 16.047-BA, inscrita no CPF/MF sob nº 890.002.425-68, com escritório na Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, Sala 1912, Caminho das Árvores.

Locatário(a): **LUIZ EDUARDO PAZ CORREIA**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da cédula de identidade nº 8.179.701 SSP/PE e do CPF: 708.017.174-18, residente e domiciliado na Rua Vicent Van Gogh, nº 80, CONDOMINIO PORTAL DAS ÁGUAS, Pedra do Bode, Petrolina/PE, CEP: 56332-450.

CLÁUSULA 2ª -

O LOCADOR coloca à disposição dos LOCATÁRIOS um imóvel residencial, abaixo descrito, para uso exclusivamente residencial: Endereço do Imóvel: Apartamento de nº 308 de porta, Torre Brisas da Manhã, integrante do Empreendimento Condomínio **BRISAS RESIDENCIAL CLUBE**, inscrição municipal **685.091-0** situado à Av. Luís Viana, 6631, paralela, nesta capital composto de living, 02 quartos sendo um com suíte, cozinha, área de serviço, **com uma vaga garagem cobertas de nº 484**, localizada no G3, com área privativa de 68,2100m², conforme matrícula 140.309 devidamente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

CLÁUSULA 3ª -

O prazo da locação objeto deste contrato é de 30 (trinta) meses, com início em **07/02/2022** e o término em **07/07/2024**, momento no qual o presente contrato encerra a termo, prazo esse improrrogável, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, conforme a Lei nº 8.245/91.

§ 1º - Após o término do presente contrato, o LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel ora locado nas mesmas condições em que recebeu.

§ 2º - A permanência do LOCATÁRIO no imóvel, após o término do presente contrato, somente será possível por outro contrato completamente novo e totalmente desvinculado deste.

§ 3º - Quando do interesse do LOCATÁRIO na permanência do imóvel, deve ele se manifestar, por escrito, no mínimo 30 (trinta) dias antes do término do contrato, para que sejam negociadas as novas bases contratuais, análise de garantias e sua efetiva elaboração e assinaturas.

§ 4º - Uma vez finda a locação aqui ajustada e no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá o(a) LOCATÁRIO o seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicado rescindido.

CLÁUSULA 4ª - Em contraprestação o LOCATÁRIOS se compromete a pagar o preço de **R\$ 2.081,21 (Dois mil e oitenta e um reais e vinte e um centavos)** mensais, a título de aluguel, **R\$ 418,51 (quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e um centavos)** taxa de condomínio e **R\$ 100,28 (Cem reais e vinte e oito centavos)** de IPTU, totalizando **R\$2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais)** mensais.

§ 1º O valor da taxa de condomínio será reajustado de acordo com a administração do condomínio e o IPTU de acordo com o reajuste anual da prefeitura.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2022.01.14
12:32:37 -03'00'

1/5



dia 07/03/2022 e os demais pagamentos nos meses subsequentes, através de boleto bancário ou em outra forma de pagamento antecipadamente informado, caso seja quitado fora do prazo estipulado nesta cláusula, deverá ser cobrado uma multa de 10% (dez por cento), juros moratório de 1% a.m., correção monetária "pro rata tempore", sobre o valor total do débito, e se esse prazo perdurar por mais de 15 (quinze) dias ao prazo estipulado, a cobrança será feita através de advogado e será cobrado 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios, mais encargos previstos na legislação pertinente.

§ 4º Nos procedimentos judiciais relativos à Ação de Despejo, Consignação em pagamento, renovatórias e/ou Revisionais, na forma prevista pelo inciso IV do Art. 58 da Lei 8.245/91, a Citação Intimação ou Notificação, serão efetuadas mediante carta com Aviso de Recebimento (AR). O Locatário autoriza a inclusão de seu nome em banco de dados de proteção ao crédito (SPC; SERASA etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação, tudo conforme o Art. 43, Parágrafo 2º da Lei 8.078/90, por intermédio e em nome desta bastante procuradora.

§ 5º - São de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas de água e esgoto (se não inclusa no condomínio), energia elétrica, gás, telefone ou outras taxas que venham incidir sobre o imóvel, devendo as mesmas ser pagas diretamente aos órgãos responsáveis, ficando o LOCATÁRIO obrigado a realizar a transferência de titularidade das contas de gás, luz, telefone, se houver, no prazo de até 30 (trinta) dias sobre pena de pagar uma multa de R\$ 100,00 (cem reais) por mês de atraso no cumprimento desta obrigação, e apresentar ao LOCADOR ou seu representante os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente via e-mail (locacao@eliteimoveisba.com.br) ou quando solicitado.

CLÁUSULA 5ª -

O LOCATÁRIO será responsável pela vigilância do imóvel com relação a incêndio, respondendo civil ou criminalmente pelo evento, exceto os casos fortuitos e de força maior. Para prevenir responsabilidade dela decorrente, fica o LOCATÁRIO obrigado a contratar seguro contra incêndio, danos elétricos e hidráulicos do imóvel, ora locado, e renová-lo anualmente, enquanto pendurar a locação.

CLÁUSULA 6ª -

Para garantir o fiel e total cumprimento deste contrato, o LOCATÁRIO apresentará caução de R\$ 6.245,00 (seis mil duzentos e quarenta e cinco reais), e que será devolvida ao Locatário caso não haja nenhuma avaria no imóvel conforme o laudo de vistoria realizada na entrega do imóvel, findados a presente locação, após a vistoria e desocupação do imóvel corrigido pela poupança.

CLÁUSULA 7ª -

O LOCATÁRIO destinará o uso do imóvel ora locado para fins exclusivamente residenciais, devendo fazê-lo de modo a não prejudicar o imóvel e seus vizinhos, em se tratando de edifício, deverá tomar conhecimento do regulamento interno do condomínio junto a Administração, para não alegar desconhecimento, respeitando-o em seu todo, sob pena de rescisão do presente instrumento.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2022.01.14
12:33:01 -03'00'

2/5





CLÁUSULA 8ª –

O LOCATÁRIO declara ter recebido, juntamente com o presente contrato, relação escrita do estado do imóvel, ora locado, (Laudo de Vistoria), obrigando-se a manter tudo conforme recebeu a sua própria custa de forma a tudo restituir no mesmo estado.

§1º No momento da vistoria prévia par devolução do imóvel, ora locado, havendo avarias, o LOCATÁRIO será notificado a regularizar as pendências para aceite definitivo do imóvel, no prazo estabelecido pelo LOCADOR.

§2º Caso as pendências apontadas não sejam regularizadas no prazo estabelecido, o LOCADOR terá direito de utilizar o valor da caução dada em garantia, especificado na cláusula 6ª, comprovando documentalmente o valor destas despesas e devolver o saldo remanescente, se houver, ao LOCATÁRIO na conta indicada por ele. Caso essas despesas sejam superiores ao valor da caução o LOCATÁRIO deverá complementar o pagamento, no prazo de até 72h, após notificação, sob pena de descumprimento do contrato e aplicação de multa conforme previsto na Clausula 14ª deste instrumento.

CLÁUSULA 9ª –

O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, ou seu representante, vistoriar o imóvel locado, sempre com visita marcada antecipadamente, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo único - A possibilidade de visita ao imóvel, prevista no "caput" desta Cláusula, estende-se, também, para o caso de demonstração do imóvel para possíveis interessados em comprá-lo.

CLÁUSULA 10ª –

O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA 11ª –

No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO o direito de receber a indenização que porventura existir.

CLÁUSULA 12ª –

Este contrato será rescindido nos casos de desapropriação, incêndio ou dano que sujeite o imóvel a obras que importem na sua reconstrução, total ou parcial, que, de alguma maneira, impeçam o seu uso normal por mais de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - Ocorrerá rescisão, também, se o(s) LOCATÁRIO(S) infringir(em) obrigação legal ou contratual, desde que, para o último caso, considerada grave.

CLÁUSULA 13ª –

O LOCATÁRIO não pode fazer modificações ou transformações no imóvel ora locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR, que poderá, ou não, consenti-las.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de
forma digital por
ELAINE CRISTINA
FARIAS PORTELA
Dados:
2022.01.14
12:33:13 -03'00'

3/5



CLÁUSULA 15ª –

Fica estipulado que, 30 (trinta) dias antes do término de vigência deste contrato ou em caso de devolução antecipada do imóvel locado, será realizada uma vistoria no imóvel para constatar o seu estado de conservação.

§ 1º - Caso seja constatado necessidade de alguma obra ou reparo, tal situação deverá ser promovida pelo LOCATÁRIO no prazo a ser estipulado na época pelo LOCADOR, preferencialmente até a data de encerramento deste instrumento e entrega das chaves.

§ 2º - O LOCATÁRIO ficará responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos enquanto durar a obra de que trata esta Cláusula, perdurando essa obrigação até que o LOCADOR ou seu representante considere aceitas as chaves, como demonstração do consentimento do estado do imóvel ora locado.

§ 3º - No momento da entrega definitiva das chaves o LOCATÁRIO fica obrigado a apresentar o comprovante de quitação das despesas com consumo de energia elétrica, água, esgoto, telefone e outros impostos ou taxas que tenham incidido sobre o referido imóvel exceto a taxa de condomínio e IPTU.

CLÁUSULA 16ª –

O LOCATARIO receberá citações iniciais em Ações de Despejo, bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais pertinentes à locação ora acertada.

CLÁUSULA 17ª –

O LOCADOR obriga-se, em caso de venda do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, cabendo ao LOCATÁRIO, o direito de preferência, nos termos do artigo 27 da lei 8.245/91.

§ 1ª – No caso de compra do imóvel pelo inquilino, a corretora de imóvel ELAINE CRISTINA FARIA PORTELA, Creci 16047/BA, fará jus o título de comissão de corretagem, 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda, tendo como base o preço á vista do imóvel, no ato do recebimento do Sinal, na efetivação da compra e venda, valor este pago pelo LOCADOR, independente do prazo que a negociação foi realizada.

CLÁUSULA 18ª –

As partes elegem o Foro da Comarca de Salvador para dirimir qualquer dúvida sobre este instrumento.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2022.01.14
12:33:24 -03'00'

4/5





ELITE
IMÓVEIS
PJ 1765

E por estarem assim justas e contratadas as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Salvador, 21 de dezembro de 2021

Locadora:

ELAINE CRISTINA FARIAS PORTELA
Assinado de forma digital por
ELAINE CRISTINA FARIAS PORTELA
Dados: 2022.01.14 12:33:46 -03'00'

MIRIAN COELHO RIBEIRO

CPF: 632.538.445-87

P/p ELAINE PORTELA

CPF: 890.002.425-68

Locatário:


LUIZ EDUARDO PAZ CORREIA

CPF: 708.017.174-18

1ª SNP

