

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): **ELAINE VERENA RAMOS LIMA**, brasileira, solteira, auxiliar administrativa, RG 607596660 SSP/BA, inscrita no CPF 933.581.995-68, 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): **LILIANE DOS SANTOS ALMEIDA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade nº 07.265.035-41 SSP/BA e do CPF: 818.823.605-59 e Sr. **JÔNATAS SILVA SANTANA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade nº 16.269.989-14 SSP/BA e do CPF: 063.706.415-10, residentes e domiciliados nesta capital.

CLÁUSULA 2ª - O LOCADOR coloca à disposição do LOCATÁRIO um imóvel residencial, abaixo descrito, para uso exclusivamente residencial: Endereço do Imóvel: Apartamento de n.º **102** de porta, Bloco 06, integrante do Condomínio Mirante do Trobogy, situado na Rua do Mocambo, nº 1.258, Trobogy, Salvador-BA, CEP 41745-050.

CLÁUSULA 3ª - O prazo da locação objeto deste contrato é de 12 (doze) meses, com início em **10/10/2019** e o término em **09/10/2020**, 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 o mesmo 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.

CLÁUSULA 4ª - CLÁUSULA 4ª - Em contraprestação o LOCATÁRIO se compromete a pagar o preço de **R\$ 900,00 (novecentos reais)** mensais a título de aluguel, **incluso a taxa de**

ELITE IMOVEIS LTDA - CRECI PJ 1765

Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, sala 1912, Caminho das Árvores - Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



condomínio e IPTU, até o dia 07º a partir ao 1º vencimento em **10/11/2019** e meses subsequentes.

§ 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.

§2º Havendo alterações governamentais, a periodicidade do reajuste o valor do aluguel acompanhará, automática e independentemente de qualquer autorização, a permitida em lei. O aluguel mensal será reajustado anualmente, conforme disposição contida na vigente Medida Provisória editada pelo Governo Federal, de acordo com a variação acumulada do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO (IGP-M), ou, na hipótese de sua extinção ou de impedimento de sua utilização, de outro índice oficial que, com absoluta fidelidade, reflita a inflação ocorrida no período.

§ 3º - O aluguel deverá ser pago todo dia **10 (dez) de cada mês**, sendo o primeiro aluguel pago no dia **10/11/2019** 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, 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, e apresentar ao LOCADOR ou seu representante os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente via e-mail (vendas@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 obrigado o LOCATÁRIO a contratar seguro contra incêndio do imóvel ora locado, e renová-lo anualmente, enquanto perdurar a locação.

CLÁUSULA 6ª - Para garantir o fiel e total cumprimento deste contrato, o LOCATÁRIO apresentará caução de **R\$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais)**, que será pago em duas partes, sendo a primeira no valor de **R\$900,00 (Novecentos reais)** até o dia **10/10/2019** e

ELITE IMOVEIS LTDA - CRECI PJ 1765

Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, sala 1912, Caminho das Árvores - Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



a outra também no valor de R\$900,00 (Novecentos reais) até dia 17/10/2019, e que será devolvido a(o) Locatário(a) caso não haja nenhuma avaria no imóvel e armários deixados findados a locação, após a vistoria e desocupação do imóvel, nesta hipótese, o Locador deverá comprovar documentalmente o valor destas despesas e devolver o saldo remanescente, se houver, ao Locatário. Caso essas despesas sejam superiores ao valor da caução o Locatário deverá complementar o pagamento.

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, para o que 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.

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.

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.

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, sala 1912, Caminho das Árvores – Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



CLÁUSULA 14ª - Fica estipulada a multa de 3 (três) aluguéis vigentes, a ser paga pela parte que infringir qualquer Cláusula deste instrumento, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento de aluguéis.

§ Após o período de 12 (doze) meses ambas as partes poderão rescindir o contrato sem a penalidade de multa desde que seja comunicado por escrito com a antecedência de 30 (trinta dias) a intenção.

CLÁUSULA 15ª - Fica estipulado que, 30 (trinta) dias antes do término de vigência deste contrato, 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.

§ 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, obrigando o novo proprietário ao cumprimento do mesmo em todas as suas condições, cabendo ao LOCATÁRIO, o direito de preferência.

§ 1ª - No caso de compra do imóvel pelo inquilino, a corretora de imóvel ELAINE CRISTINA FARIA PORTELA, Creci 16047/BA, fará juz 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 pela VENDEDORA.

CLÁUSULA 18ª - As partes elegem o Foro da Comarca de Salvador para dirimir qualquer dúvida sobre este instrumento.

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.

ELITE IMOVEIS LTDA - CRECI PJ 1765

Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, sala 1912, Caminho das Arvores - Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br





ELITE
IMÓVEIS
PJ 1765

Salvador, 09 de outubro de 2019.

Locador(a)s:

ELAINE VERENA RAMOS LIMA

CPF: 933.581.995-68

P/p ELAINE PORTELA

CPF: 890.002.425-68

Locatários(a)s:

LILIANE DOS SANTOS ALMEIDA

CPF: 818.823.605-59

JÔNATAS SILVA SANTANA

CPF: 063.706.415-10

TESTESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

2º Tabelionato de Notas de Salvador

Av. Paralela, nº 8544, Shopping Paralela. CEP: 41730-101 • Tel: (71) 3012-2020

Reconheço por Semelhança 0002 firma(s) de:

LILIANE DOS SANTOS ALMEIDA, JONATAS SILVA SANTANA

Emol: R\$4,83 Fis: R\$3,43 FEC: R\$1,32 Def: R\$0,13

PGE: R\$0,19 MP: R\$0,10 Total: R\$10,00

Selo(s): 1602.AB379996-0 1603.AB379997-9

Em Testemunho () da verdade.

Eduardo Augusto Meneses Silva Santos - ESCRIVENTE

SALVADOR - BA 11/10/2019

Consulte o selo em www.tjba.jus.br/autenticidade



4º TABELIONATO DE NOTAS
IVANISE VARELA

Rua Ari Barroso, nº 5 - Chame-Chame - Salvador - BA - CEP: 41067-000
Tel: (71) 3034-5200
E-mail: faleconosco@ivanisevarela.not.br - Site: www.ivanisevarela.not.br

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de
ELAINE CRISTINA FARIAS PORTELA.....
Salvador, 14 de Outubro de 2019.
Em Testº da verdade
ALEXVANE SOUZA ALMEIDA - ESCRIVENTE
Emol: R\$2,41 - Taxas: R\$2,59 - Total: R\$5,00
Selo: 1606.AD806922-1
Consulte o selo: www.tjba.jus.br/autenticidade

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Av. Tancredo Neves, 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Nova Iorque, sala 1912, Caminho das Arvores – Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br