

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 - A LOCADORA coloca à disposição dos LOCATÁRIOS 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 **10/10/2020** e o término em **09/10/2021**, 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, OS LOCATÁRIOS se comprometem a devolver o imóvel ora locado nas mesmas condições em que recebeu.

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

§ 3º - Quando do interesse dos LOCATÁRIOS 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.

CLÁUSULA 4ª - CLÁUSULA 4ª - Em contraprestação os LOCATÁRIOS se comprometem a pagar o preço de **R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais)** mensais a título de aluguel, **inclusos** as taxas de condomínio e IPTU.

§ 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 **10/11/2020** 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). OS LOCATÁRIOS autorizam 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 dos LOCATÁRIOS 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 os LOCATÁRIOS 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 à LOCADORA ou seu representante os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente via e-mail (locacao@eliteimoveisba.com.br) ou quando solicitado.

CLÁUSULA 5ª - OS LOCATÁRIOS 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 os LOCATÁRIOS a contratar seguro contra incêndio do imóvel ora locado, e renová-lo anualmente, enquanto pendurar a locação.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA
Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2021.06.07
11:08:43 -03'00'

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 6ª - OS LOCATÁRIOS destinarão 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 7ª - OS LOCATÁRIOS declaram 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 8ª - OS LOCATÁRIOS facultam 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 9ª - OS LOCATÁRIOS não poderão sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA 10ª - No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado aos LOCATÁRIOS o direito de receber a indenização que porventura existir.

CLÁUSULA 11ª - 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 12ª - OS LOCATÁRIOS não podem fazer modificações ou transformações no imóvel ora locado, nem introduzir quaisquer benfeitorias no mesmo, sem o prévio consentimento, por escrito, da LOCADORA, que poderá, ou não, consenti-las.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2021.06.07
11:09:09 -03'00'

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 13ª - 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 14ª - 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 pelos LOCATÁRIOS no prazo a ser estipulado na época pela LOCADORA, preferencialmente até a data de encerramento deste instrumento.

§ 2º - OS LOCATÁRIOS ficarão responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos enquanto durar a obra de que trata esta Cláusula, perdurando essa obrigação até que a LOCADORA 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 OS LOCATÁRIOS ficam 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 15ª - OS LOCATÁRIOS receberão citações iniciais em Ações de Despejo, bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais pertinentes à locação ora acertada.

CLÁUSULA 16ª - A LOCADORA 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 aos LOCATÁRIOS, 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.

ELAINE
CRISTINA
FARIAS
PORTELA

Assinado de forma
digital por ELAINE
CRISTINA FARIAS
PORTELA
Dados: 2021.06.07
11:09:22 -03'00'

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