

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): POSTO SOLON LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 06.293.860.0001-47, com sede à Rua Jose Martins Ferreira, 279, Desvio Rodoviário, Campo Formoso (BA), CEP: 44.790-000, neste ato representada, através de procuração particular, 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 Arvores.

LOCATÁRIA(A): Sra. **MARIA ANDRADE SOUZA**, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade nº 00640251-87 SSP/BA e inscrito no CPF: 455.514.135-00, residente e domiciliado à Rua Jucelino Kubstcheck, 672, casa, Centro, Cansanção (BA), CEP: 48.840-000, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIA.

CLÁUSULA 2ª - O LOCADOR coloca à disposição da LOCATÁRIA um imóvel residencial, abaixo descrito, para uso exclusivamente residencial: Endereço do Imóvel: **Apartamento de n.º 208** situado à Av. Luís Viana Filho, 6631, Cond. Brisas Residencial Clube, **Torre Manhã**, Paralela, CEP: 41.730-101 – salvador /Ba com direito a **uma vaga de garagem de n.º 499 localizada no G3**.

CLÁUSULA 3ª - O prazo da locação objeto deste contrato é de 30 (trinta) meses, com início em **14/06/2019** e o término em **13/12/2021** 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, a LOCATÁRIA se compromete a devolver o imóvel ora locado nas mesmas condições em que recebeu.

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

§ 3º - Quando do interesse da LOCATÁRIA 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 - Em contraprestação a LOCATÁRIA se compromete a pagar o preço de: **R\$ 1.444,47** (um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e sessenta centavos) mensais, a título de aluguel, **R\$ 462,45** (quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e cinco centavos) de taxa de condomínio e **R\$ 93,08** (noventa e três reais e oito centavos) de IPTU, totalizando **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) mensais, com primeiro vencimento em **05/07/2019** e meses subsequentes.

§ 1º - 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.

§2º 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.

§ 3º - O aluguel deverá ser pago todo dia **05 (cinco) de cada mês**, sendo o primeiro aluguel pago no dia **05/07/2019** 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.

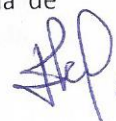
§4º - Nos procedimentos judiciais relativos à Ação de Despejo, Consignação em pagamento, Renovatórias e/ou Revisionais, na forma prevista pelo inciso IV do Art. 58 da Lei 8.245/91, a Citação Intimação ou Notificação, serão efetuadas mediante carta com Aviso de Recebimento (AR). A LOCATÁRIA autoriza a 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 da LOCATÁRIA a 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, exceto despesas de condomínio e IPTU que já que será pago junto com a taxa de aluguel, ficando o LOCATÁRIA obrigado a realizar a transferência de titularidade das contas de gás, luz, telefone e apresentar a LOCADORA ou seu representante os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente via e-mail (vendas@eliteimoveisba.com.br) ou quando solicitado.

CLÁUSULA 5ª – A LOCATÁRIA 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 a LOCATÁRIA a contratar seguro contra incêndio do imóvel ora locado, e renová-lo anualmente, enquanto pendurar a locação.

CLÁUSULA 6ª – Para garantir o fiel e total cumprimento deste contrato, a LOCATÁRIA mantém a caução de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)** que pago em **14/06/2019**; e que será devolvido a(o) LOCATÁRIA(a) caso não haja nenhuma avaria no imóvel e armários deixados findados a locação, após a vistoria e desocupação do imóvel, corrigido pelo índice da caderneta de poupança a partir da data de compensação deste crédito.

CLÁUSULA 7ª - A LOCATÁRIA 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.



ANEXO I - FICHA DE VISTORIA

§1º O LOCATÁRIA declara haver vistoriado o imóvel, objeto deste contrato, bem como o edifício/rua e vizinhança em que o mesmo se situa, e conhecer o real estado de conservação dos mesmos, em especial no que se referem ao funcionamento dos equipamentos, instalações elétricas e hidráulicas, pelo que não poderá reclamar futuramente nada a este respeito e nem tão pouco alegar futuramente que, pelo comportamento dos vizinhos, o imóvel locado não serve para o fim contratual a que se destina.

§2º O LOCATÁRIA declara expressamente que o Imóvel se encontra devidamente pintado com tinta Látex na cor BRANCO NEVE, Suvinil, pintura nova. Obrigando-se a entregar o apartamento com pintura nova, nas mesmas especificações da tinta especificada neste caput, sob pena de pagar o custo de pintura e mão de obra e reparar qualquer dano que por acaso ocorrer no curso da Locação e restituir o apartamento locado limpo no estado em que o encontrou conforme este ANEXO I e ANEXO II.

§3º O laudo de vistoria, parte integrante deste contrato, deverá estar rigorosamente de acordo com a situação do imóvel locado, qualquer reclamação sobre o estado do imóvel quer esteja divergente ao registrado no LAUDO DE VISTORIA, somente será considerado se for, por escrito, e entregue dentro de 10 (dez) dias da data de entrega das chaves.

§4º O LOCATÁRIA não poderá, sem expressa e por escrita autorização do LOCADOR, colocar placas, cartazes, antena de rádio e/ou TV, ar condicionado nas partes externas do prédio nas dependências do imóvel.

§5º Ocorrendo infiltração de água ou esgoto do imóvel vizinho a este locado, deverá o LOCATÁRIA de imediato tomar as providências cabíveis junto ao provocador do dano, no sentido de sanar o fato e comunicar ao Locador ou a seu representante.

§6º É de responsabilidade do LOCATÁRIA promover a manutenção do imóvel, aparelhos e equipamentos elétricos e/ou eletrônicos, se houver, por hora locado, como se seu fosse e havendo necessidade de alguma intervenção em relação a manutenção estrutural comunicar de imediato ao LOCADOR para que as providências necessárias sejam tomadas para sanar a ocorrência.

§7º Na forma do Art. 33 e 36 da Lei 8.245/91, quaisquer benfeitorias necessárias ou úteis introduzidas pelo LOCATÁRIA no imóvel, a ele serão incorporadas, não tendo direito o LOCATÁRIA a qualquer indenização ou retenção do imóvel, sendo certo que as benfeitorias voluptuárias, que também não serão indenizáveis nem dá direito ao LOCATÁRIA a retenção de coisa locada, poderão ser levantadas, desde que não afete a estrutura do prédio e este seja devolvido ao LOCADOR na forma recebida pelo LOCATÁRIA.

§8º Desde já, fica acordado que o imóvel deverá ser devolvido no termino do período deste contrato, desocupado de pessoas e coisas e com seu estado de conservação conforme laudo da vistoria. Se houverem danos e estes forem superiores ao valor da caução, o LOCATÁRIA deverá sanar ou transferir o valor imediatamente para a ADMINISTRADORA.



Único: O inadimplemento da obrigação prevista no parágrafo acima importará na incidência de multa no percentual de 10%, ao mês, sobre todos os valores a serem pagos

§9º Não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos no imóvel locado, pena de o LOCATÁRIA tornar-se responsável pelas perdas e danos que causar.

§10º Ocorrendo a hipótese de MAU USO DA COISA LOCADA, todas as despesas necessárias e recuperação do Imóvel, ocorrerão por conta única e exclusivamente do LOCATÁRIA.

ANEXO II – DESCRIÇÃO ITENS

SALA:

VARANDA:

COZINHA / LAVANDERIA:

QUARTOS:

BANHEIRO SOCIAL:

M. Lourenço

[Assinatura]



ELITE
IMÓVEIS

02/1702

OBS:

Data Vistoria: 14 / 06 / 2019

LOCADOR:



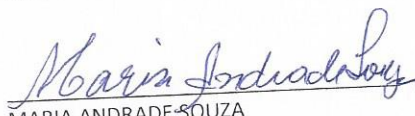
POSTO SOLON LTDA

CNPJ: 06.293.860.0001-47

p/p ELAINE PORTELA

CPF/MF sob nº 890.002.425-68

LOCATÁRIA:



MARIA ANDRADE-SOUZA

CPF: 455.514.135-00

2º Tabelionato de Notas de Salvador - BA
Av. Paralela, nº 8544, Shopping Paralela. CEP: 41730-101 • Tel: (71) 3013-3026

Reconheço por Semelhança 0002 firma(s) de:
ELAINE CRISTINA FARIAS PORTELA, MARIA ANDRADE SOUZA
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.AB327974-5 - 1602.AB327975-3
Em Testemunho () da verdade.
Natalia Dias da Silva - Escrevente
SALVADOR - BA 14/06/2019

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro

1602.AB327975-3

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

1602.AB327974-5

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