

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, com sede na Rua José Martins Ferreira, 279, Desvio Rodoviário, Campo Formoso (BA), CEP: 44.790-000, inscrita no CNPJ/MF: 06.293.860.0001-47, com seus atos construtivos registrados na JUCEB N.º 29202692625, neste ato representada pela sua sócia. REGIANE SOUZA DE FREITAS, brasileira, solteira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade RG nº 1348068400, expedida pela SSP/Ba, inscrita no CPF/MF sob nº 019.974.185-92, residente e domiciliada nesta Capital.

Locatário(a): Sra. **ANNE JACOB DE SOUZA ARAUJO**, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade nº 11.762.053-07 SSP/BA e do CPF: 013.360.585-01 em união estável com o Sr. **FRANCISCO LOIOLA NETO**, brasileira, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 119734109 SSP/BA e do CPF: 028.701.435-59 residente e domiciliado à Rua Mirante Barroso, 110, Apt 12B – Cond Porto Marina Residence, Rio Vermelho, Salvador/ Ba.

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 208, situado à Av. Luis Viana Filho, 6631, Cond Brisas, Torre Manhã, Paralela, CEP: 41.730-101 – salvador /Ba.**

CLÁUSULA 3ª - O prazo da locação objeto deste contrato é de 30 (trinta) meses, com início em **07/12/2015** e o término em **01/06/2018**, 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.

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Rua Alceu Amoroso Lima, 668, Edf. America Towers Business - S 1304/1305 - Caminho das Árvores - Salvador – BA
Av. Luis viana Fillho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela – Salvador - BA

71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



CLÁUSULA 4ª - Em contraprestação o LOCATÁRIO se compromete a pagar o preço de **R\$1.400,00 (Um mil e trezentos reais)** mensais, a título de aluguel, **R\$ 331,20 (trezentos e trinta e um reais e vinte centavos)** taxa de condomínio e **R\$ 68,80 (Sessenta e oito reais e oitenta centavos)** de IPTU, totalizando **R\$ 1.800,00 (um mil e setecentos reais)** até o dia 07º a partir ao 1º vencimento em 07/01/2015 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 **07 (sete) de cada mês**, sendo o primeiro aluguel pago antecipadamente no dia **07/01/2016** 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 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

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Rua Alceu Amoroso Lima, 668, Edf. America Towers Business - S 1304/1305 - Caminho das Árvores - Salvador - BA
Av. Luis viana Filho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela - Salvador - BA

71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



força maior. Para prevenir responsabilidade dela decorrente, fica autorizado o LOCATÁRIO 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, o LOCATÁRIO apresentará caução de **R\$ 4.200,00 (Quatro mil e duzentos reais)** que será pago em 3 (três) vezes com vencimento em **07/12/2015; 07/01/2016/ 07/02/2016** que será devolvido ao Locatário 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 - 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.

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.

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Rua Alceu Amoroso Lima, 668, Edf. America Towers Business - S 1304/1305 - Caminho das Árvores - Salvador - BA
Av. Luis viana Filho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela – Salvador - BA
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



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.

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 que já são cobradas junto com taxa de locação.

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

ELITE IMOVEIS LTDA – CRECI PJ 1765

Rua Alceu Amoroso Lima, 668, Edf. America Towers Business - S 1304/1305 - Caminho das Árvores - Salvador - BA
Av. Luis viana Fillho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela - Salvador - BA

71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - vendas@eliteimoveisba.com.br



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.

Salvador, 07 de dezembro de 2015.

Locador(a)s:

POSTO SOLON LTDA

CNPJ/MF: 06.293.860.0001-47

Locador(a)s:

Anne Jacob de S. Araújo
ANNE JACOB DE SOUZA ARAUJO
CPF: 013.360.585-01

Francisco Loiola Neto
FRANCISCO LOIOLA NETO
CPF: 028.701.435-59

TESTESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: