

## 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](mailto: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.





a Administração, para não alegar desconhecimento, respeitando-o em seu todo, sob pena de rescisão do presente instrumento.

**CLÁUSULA 8ª** - A LOCATÁRIA declara ter recebido, juntamente com o presente contrato, relação escrita do estado do imóvel ora locado (Laudo de Vistoria anexo I e II), obrigando-se a manter tudo conforme recebeu a sua própria custa de forma a tudo restituir no mesmo estado.

**CLÁUSULA 9ª** - A LOCATÁRIA faculta a LOCADORA, 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** - A LOCATÁRIA não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento, por escrito, da LOCADORA.

**CLÁUSULA 11ª** - No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a LOCATÁRIA 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) LOCATÁRIA(S) infringir(em) obrigação legal ou contratual, desde que, para o último caso, considerada grave.

**CLÁUSULA 13ª** - A LOCATÁRIA não pode 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.

**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 pela LOCATÁRIA no prazo a ser estipulado na época pela LOCADORA, preferencialmente até a data de encerramento deste instrumento.

§ 2º - A LOCATÁRIA ficará 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 a LOCATÁRIA fica obrigado a apresentar o comprovante de quitação das despesas com consumo de taxa de condomínio e IPTU, energia elétrica, água, esgoto, telefone e outros impostos ou taxas que tenham incidido sobre o referido imóvel durante o período da 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** - 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 a LOCATÁRIA, o direito de preferência.

§ 1ª - No caso de compra do imóvel pelo inquilino, a corretora de imóvel ELAINE CRISTINA FARIA PORTELA, Creci 16047/BA faz juz o título de comissão de corretagem, 5% (cinco por cento) sobre o valor total da venda, tendo como base o preço à 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.

Salvador, 10 de junho de 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

**TESTESTEMUNHAS:**

Nome:

CPF:

  
072 906 475-13

Nome:

CPF:

  
17603214572

**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  
Emot: R\$4,83 Fis: R\$3,43 FEC: R\$1,32 Dot: R\$0,13 PGE: R\$0,19 MP: R\$0,10  
Total: R\$10,00  
Selo(s): 1602.AB327972-9 - 1602.AB327973-7  
Em Testemunho ( ) da verdade.  
Natalia Dias da Silva - Escrivão  
SALVADOR - BA 14/06/2019

  
Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
1602.AB327973-7  
Consulte o selo em [www.ba.jus.br/autenticidade](http://ba.jus.br/autenticidade)  
1602.AB327972-9