

## 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):** Sr. **JELDER DE LIMA ALVES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade nº 7357176 SSP/BA e do CPF: 238.682.872-72, residentes e domiciliadas nesta capital, **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, Caminho das Árvores.

**Locatário(a):** Sr. **TIAGO RESENDE LUCINDA**, brasileiro, solteiro, coordenador, portador da cédula de identidade nº MG-15.074.724 SSP/MG e do CPF: 094.512.796-01, residente e domiciliado à Rua Henrique Burnier, 160 Ap 203, Grajaú, Belo Horizonte/MG.

**CLÁUSULA 2ª** - O LOCADOR coloca à disposição do LOCATÁRIO um imóvel residencial, abaixo descrito, para uso exclusivamente residencial: Endereço do Imóvel: **Apartamento n.º 1203, situado à Av. Luis Viana Filho, 6631, Condomínio Brisas Residencial Clube, Torre Campo, Paralela, CEP: 41.730-101 – Salvador /Ba com direito a uma vaga de garagem descoberta de n.º 1077 localizada Play.**

**CLÁUSULA 3ª** - O prazo da locação objeto deste contrato é de 30 (trinta) meses, com início em **15/11/2020** e o término em **14/05/2023** 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**

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](mailto:vendas@eliteimoveisba.com.br)

**CLÁUSULA 4ª** - Em contraprestação o LOCATÁRIO se compromete a pagar o preço de: **R\$1.950,00 (Um mil novecentos e cinquenta reais)** mensais, a título de aluguel, **R\$ 86,00 (oitenta e seis reais)** de IPTU, **R\$ 414,00 (quatrocentos e quatorze reais)** a título de condomínio, totalizando **R\$ 2.450,00 (dois mil quatrocentos e cinquenta reais)** mensais.

**§ 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 no dia **07/12/2020** 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). 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 (se o condomínio passar a cobrar o consumo individual), 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, água e telefone e apresentar ao LOCADOR 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** - 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\$ 6.000,00 (seis mil reais)** a ser pago em **16/11/2020**, que será

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](mailto:vendas@eliteimoveisba.com.br)



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.

**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.

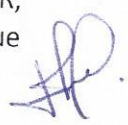
**CLÁUSULA 11ª** - No caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO o direito de receber a indenização que porventura existir.

**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 60 (sessenta) 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - As benfeitorias necessárias são de responsabilidade do LOCADOR, devendo ele indenizar o LOCATÁRIO pelos valores que foram gastos desde que previamente autorizadas.



**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 estão inclusas no valor 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** - 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.

Salvador, 16 de novembro de 2020.


**Locatários:**

  
P/P Elaine Portela  
CPF: 890.002.425-68

**Locadores:**

  
TIAGO RESENDE LUCINDA  
CPF: 094.512.796-01

**2º Tabelionato de Notas de Salvador - BA**  
Av. Paralela, nº 8544, Shopping Paralela. CEP: 41730-101 • Tel: (71) 3013-3000

Reconheço por Semelhança 0001 firma(s) de:  
TIAGO RESENDE LUCINDA - 53626  
Emol: R\$2,51 Fis: R\$1,78 FEC: R\$0,89 Dat: R\$0,07  
PGE: R\$0,10 MP: R\$0,05 Total: R\$5,20  
Selo(s): 1802.AB471873-4  
Em Testemunho (  ) da verdade.  
Thamiere Pinho de Santana - Escrevente  
SALVADOR - BA 16/11/2020  
Consulte o selo em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)



2º TABELIONATO DE NOTAS  
Thamiere Pinho de Santana  
ESCREVENTE

**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](mailto:vendas@eliteimoveisba.com.br)