

## 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 Filho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela – 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\$1.400,00 (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](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

**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](mailto: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](mailto: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.

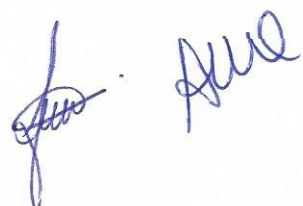
**CLÁUSULA 16ª** - O LOCATÁRIO receberá citações iniciais em Ações de Despejo, bem como todas e quaisquer intimações ou notificações judiciais pertinentes à locação ora acertada.

**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 Filho, Edf. Manhattan Wall Street, Sala 1010, Paralela - Salvador - BA  
71 3018-2992 / 9291-2992 (Tim) - [vendas@eliteimoveisba.com.br](mailto: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:

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