

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): MARCIO DIAS SANTOS, brasileiro, portador da cédula de identidade nº 0547937261 SSP/BA e do CPF: 196.783.828-30, casado em regime de comunhão parcial de bens com **ELINARA LEAL DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 689487940 SSP/BA e do CPF: 248.324.738-59, residentes e domiciliados nesta capital, neste ato representada 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.

Locatário(a): MARIA CLARA NOVAIS CARNEIRO, brasileira, engenheira, portador da cédula de identidade nº 1146374232 SSP/BA e do CPF: 043.983.535-69, casado em regime de comunhão parcial de bens com **PHILIPPE CEDRAZ LOPES**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 0918563534 SSP/BA e do CPF: 842.357.645-00, residentes e domiciliados nesta capital.

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 **2008** de porta, **Torre Brisas da Mar**, integrante do Empreendimento Condomínio **BRISAS RESIDENCIAL CLUBE**, inscrição municipal **686.282-9** situado à Av. Luís Viana, 6631, paralela, nesta capital, com **duas vagas garagens cobertas de n.º 698 e 699 localizada no G3**, com devidamente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

CLÁUSULA 3ª - O prazo da locação objeto deste contrato é de 30 (trinta) meses, com início em **02/02/2022** e o término em **02/08/2024**, 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 ele 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.

§ 4º - Uma vez finda a locação aqui ajustada e no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá o(a) LOCATÁRIO o seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicado rescindido.

CLÁUSULA 4ª - CLÁUSULA 4ª - Em contraprestação o LOCATÁRIO se compromete a pagar o preço de **R\$ 2.274,90 (dois mil duzentos e setenta e quatro reais e noventa centavos)** mensais, a título de aluguel, **R\$ 573,13 (quinhentos e setenta e três reais e treze centavos)** taxa de condomínio e **R\$ 151,97 (cem reais e noventa e quatro)** de IPTU, totalizando **R\$3.000,00 (Três mil reais)** mensais.

§ 1º 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.

§2º 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.

§ 3º - O aluguel deverá ser pago todo dia **02 (dois) de cada mês**, sendo o primeiro aluguel pago no dia **02/03/2022** 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 não inclusa no condomínio), 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, se houver, no prazo de até 30 (trinta) dias sobre pena de pagar uma multa de R\$ 100,00 (cem reais) por mês de atraso no cumprimento desta obrigação, e apresentar ao LOCADOR ou seu representante os respectivos comprovantes de pagamento mensalmente via e-mail (locacao@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 o LOCATÁRIO orientado a contratar seguro contra incêndio, danos elétricos e hidráulicos 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\$ 6.825,00 (seis mil oitocentos e vinte e cinco reais)**, e que será devolvida ao Locatário caso não haja nenhuma avaria no imóvel conforme o laudo de vistoria realizada na entrega do imóvel, findados a presente locação, após a vistoria e desocupação do imóvel corrigido pela poupança.

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, 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.

§1º No momento da vistoria prévia par devolução do imóvel, ora locado, havendo avarias, o LOCATÁRIO será notificado a regularizar as pendências para aceite definitivo do imóvel, no prazo estabelecido pelo LOCADOR.

§2º Caso as pendências apontadas não sejam regularizadas no prazo estabelecido, o LOCADOR terá direito de utilizar o valor da caução dada em garantia, especificado na cláusula 6ª, comprovando documentalmente o valor destas despesas e devolver o saldo remanescente, se houver, ao LOCATÁRIO na conta indicada por ele. Caso essas despesas sejam superiores ao valor da caução o LOCATÁRIO deverá complementar o pagamento, no prazo de até 72h, após notificação, sob pena de descumprimento do contrato e aplicação de multa conforme previsto na Clausula 14ª deste instrumento.

CLÁUSULA 9ª - O LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR, ou seu representante, vistoriar o imóvel locado, sempre com visita marcada antecipadamente, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

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.

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 ajuizamento de ação de execução de título executivo, ação de cobrança e/ou 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 ou em caso de devolução antecipada do imóvel locado, 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 e entrega das chaves.

§ 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.

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, cabendo ao LOCATÁRIO, o direito de preferência, nos termos do artigo 27 da lei 8.245/91.

§ 1ª - No caso de compra do imóvel pelo inquilino, a corretora de imóvel ELAINE CRISTINA FARIA PORTELA, Creci 16047/BA, fará jus 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 pelo LOCADOR, independente do prazo que a negociação foi realizada.

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, 31 de janeiro de 2022

Locador(a)s:

MARCIO DIAS SANTOS

CPF: 196.783.828-30

P/p ELAINE PORTELA

CPF: 890.002.425-68

ELINARA LEAL DE OLIVEIRA SANTOS

CPF: 248.324.738-59

P/p ELAINE PORTELA

CPF: 890.002.425-68

Locatários(a)s:

Maria Clara Novais Carneiro
MARIA CLARA NOVAIS CARNEIRO

CPF: 043.983.535-69

Philippe Cedraz Lopes
PHILIPPE CEDRAZ LOPES

CPF: 842.357.645-00

2º Tabelionato de Notas de Salvador - BA
Av. Paralela, nº 8544, Shopping Paralela. CEP: 41730-101 • Tel: (71) 3013-3016

Reconheço por Semelhança 0002 firma(s) de:

MARIA CLARA NOVAIS CARNEIRO - 23482, PHILIPPE CEDRAZ LOPES
- 23484

Emol: R\$5,80 Fic: R\$4,12 FEC: R\$1,58 Def: R\$0,15

PGE: R\$0,23 MP: R\$0,12 Total: R\$12,00

Selo(s): 1602.AB619783-9 1602.AB619764-7

Em Testemunho () da verdade.

Thamires Pinho de Santana - Escrivente

SALVADOR - BA 01/02/2022

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



TABELIONATO DE NOTAS
Thamires P. de Santana
ESCRIVENTE