

## 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):** Sra. **MIRIAN COELHO RIBEIRO**, brasileira, empresaria, portadora de cédula de identidade nº 03926989 27 SSP/BA, inscrita no CPF: 632.538.445-87, residente e domiciliada à Rua Leonel Brito, 62, Centro, Laje- Ba, 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 Árvores.

**LOCATÁRIOS (a):** **ROBERTA LIMA SANTOS**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade nº 13917674 9 SSP/MG e do CPF: 085.180.316-48 e **RAFAELA MAIA DOS ANJOS**, brasileira, solteira, administradora portadora da cédula de identidade nº 1392298 SSP/SE e do CPF: 011.705.805.05, residentes e domiciliados nesta capital.

**CLÁUSULA 2ª** - O LOCADOR coloca à disposição dos LOCATÁRIOS um imóvel residencial, abaixo descrito, para uso exclusivamente residencial: Endereço do Imóvel: Apartamento de n.º **308** de porta, **Torre Brisas da Manhã**, integrante do Empreendimento Condomínio **BRISAS RESIDENCIAL CLUBE**, inscrição municipal **685.091-0** situado à Av. Luís Viana, 6631, paralela, nesta capital composto de living, 02 quartos sendo um com suíte, cozinha, área de serviço, com **uma vaga garagem cobertas de n.º 484, localizada no G3**, com área privativa de 68,2100m², conforme **matricula 140.309** devidamente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

**CLÁUSULA 3ª** - O prazo da locação objeto deste contrato é de 12 (doze) meses, com início em **04/04/2020** e o término em **03/04/2021**, 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, os LOCATÁRIOS se comprometem a devolver o imóvel ora locado nas mesmas condições em que recebeu.

§ 2º - A permanência dos LOCATÁRIOS no imóvel, após o término do presente contrato, somente será possível por outro contrato completamente novo e totalmente desvinculado deste.

§ 3º - Quando do interesse dos LOCATÁRIOS 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 - CLÁUSULA 4ª** - Em contraprestação o LOCATÁRIOS se compromete a pagar o preço de **R\$ 2.003,91 (Dois mil e três reais e noventa e um centavos)** mensais, a título de aluguel, **R\$ 418,51 (quatrocentos e dezoito reais e cinquenta e um centavos)** taxa de condomínio e **R\$ 77,58 (Setenta e sete reais e cinquenta e oito centavos)** de IPTU, totalizando **R\$2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)** mensais, até o dia 07<sup>º</sup> a partir ao 1º vencimento em 07/05/2020 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 aluguel deverá ser pago todo dia **07 (sete) de cada mês**, sendo o primeiro aluguel pago no dia **07/05/2020** 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.

**§ 3º** - 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 LOCATÁRIOS 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.

**§ 4º** - São de responsabilidade do LOCATÁRIOS 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 LOCATÁRIOS 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, 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 LOCATÁRIOS 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 LOCATÁRIOS 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 LOCATÁRIOS apresentará caução de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, e que será devolvido a(o)s LOCATÁRIOS(a) caso não haja nenhuma avaria no imóvel e armários deixados findados a locação, após a vistoria e desocupação do imóvel, nesta hipótese, o Locador deverá comprovar documentalmente o valor destas despesas e devolver o saldo remanescente, se houver, aos LOCATÁRIOS. Caso essas despesas sejam superiores ao valor da caução o LOCATÁRIOS deverá complementar o pagamento.

**CLÁUSULA 7ª** - Os LOCATÁRIOS destinarão 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** - Os LOCATÁRIOS declaram 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** - Os LOCATÁRIOS facultam 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** - Os LOCATÁRIOS não poderão 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 aos LOCATÁRIOS 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) LOCATÁRIOS(S) infringir(em) obrigação legal ou contratual, desde que, para o último caso, considerada grave.

**CLÁUSULA 13ª** - Os LOCATÁRIOS não podem 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 6 (seis) meses ambas as partes poderão rescindir o contrato sem a penalidade de multa desde que seja comunicado por escrito com a antecedência de 60 (sessenta) 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 pelos LOCATÁRIOS no prazo a ser estipulado na época pelo LOCADOR, preferencialmente até a data de encerramento deste instrumento.

§ 2º - Os LOCATÁRIOS ficarão responsáveis 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 os LOCATÁRIOS ficam obrigados 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** - Os LOCATARIO receberão 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 aos LOCATÁRIOS, 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, 04 de abril de 2020

**Locador(a)s:**

\_\_\_\_\_  
MIRIAN COELHO RIBEIRO

CPF: 632.538.445-87

P/p ELAINE PORTELA

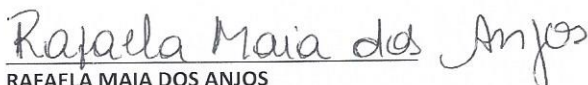
CPF/MF sob nº 890.002.425-68

**LOCATÁRIOS(a)s:**



ROBERTA LIMA SANTOS

CPF: 085.180.316-48



RAFAELA MAIA DOS ANJOS

CPF: 011.705.805.05

**TESTESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: