

CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIARIA

Entre as partes, na qualidade de **LOCADOR HELIO CAL TRIGO, CPF 158.076.905.59, AV ORLANDO GOMES, 1080 PIATAN - SALVADOR - BAHIA**, e na qualidade de **LOCATARIO- CAIO CAVALCANTE DO COUTO, CPF 07126873514 RG Nº2103928008**, em justos e contratados a locação imobiliária com as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL: O imóvel objeto da locação localizado À AV ADHEMAR DE BARROS, 343- ONDINA SALVADOR - Bahia, aptº 104 Que o **LOCATÁRIO** recebe nas condições atuais de higiene, limpeza e funcionamento das instalações hidráulicas, sanitária e elétricas e de todos os acessórios incorporados ao imóvel, tais como: piso, janelas, portas, trincos, maçanetas, fechaduras, vidraças, etc., além de móveis e eletrodomésticos, tudo devidamente descrito no anexo de verificação do imóvel, quando da entrega das chaves e assinado por ambos (**LOCADORA** e **LOCATÁRIO**) e se obriga a devolvê-lo nesse mesmo estado. No caso de obras ou serviços, comprovadamente cumulativos (provenientes de desgaste e uso contínuo) e anteriores à entrada do **LOCATÁRIO**, a **LOCADORA** deverá assumir a execução dos mesmos. Não será permitido ao **LOCATÁRIO** fazer modificações ou reformas nas instalações do imóvel contratado, a não ser que em comum acordo com a **LOCADORA** e devidamente documentado. No caso de alguma ressalva a declarar, deverá ser inserida ao final do contrato, antes das assinaturas, ou em documento anexo, quanto ao que ora é declarado.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO – O imóvel ora locado destina-se exclusivamente ao uso residencial, sendo proibido o **LOCATÁRIO**, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte, seja a que título for. Se, entretanto, o **LOCATÁRIO** notificar a **LOCADORA**, da ocorrência de uma das hipóteses previstas nesta Cláusula, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduziria em consentimento tácito.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO – O prazo da locação é de 03(TRES MESES) INICIO 10/11/2021, termino 10 de FEVEREIRO de 2021 quando o **LOCATÁRIO** se obriga a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, em perfeitas condições de uso, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial, ficando de logo notificado. Permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel, depois de escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel – pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória. Poderá haver ainda, de comum acordo entre as partes, renovação do contrato em novo documento com aumento a combinar. Ou reajustado de acordo com os índices oficiais IGPM (anualmente).

PAR. ÚNICO – Se o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado nesta cláusula, não terá direito a diferença que houver em dias até o vencimento do mês em curso. .

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL – O aluguel para o período convencionado é de R\$ 800,00(OITOCENTOS REAIS) **NO PERÍODO DE NOVEMBRO E DEZEMBRO/2021. A PARTIR DE JANEIRO/2022 O VALOR DO ALUGUEL PASSARÁ A SER R\$900,00(NOVECENTOS REAIS)** que deverá ser pago o valor antecipado, e os demais pagos pontualmente até o dia 10 do mês corrente.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL – O **LOCATÁRIO** declara obrigando-se a manter tudo como recebe, à sua própria custa, fazendo, também, às suas expensas, consertos e limpeza necessárias ao seu uso para, finda a locação restituí-lo em perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento. E, para o fiel cumprimento desta Cláusula, o material a ser empregado deverá ser da mesma qualidade, tipo, medida e cor do já existente no imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS INERENTES A LOCAÇÃO – O **LOCATÁRIO** tem por comum acordo com a **LOCADORA** que estarão incluídas as taxas, encargos e tributos que oneram ou venham a onerar o imóvel ora locado, tais como IPTU, água e esgoto, condomínio ordinário ou extraordinário, exceto luz e multas referentes a problemas com a prefeitura (multas por desordem após o horário permitido com a SUCOM, etc).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO USO DO IMÓVEL:

I – Deverão ser obedecidas pelo **LOCATÁRIO** as posturas urbanas e regras convencionadas no Condomínio do Edifício J. Cal.

II – O imóvel não poderá ser utilizado para fins que não seja o mencionado na cláusula segunda deste contrato, nem poderá o seu uso, sob pena de despejo, comprometer a moralidade, os bons costumes ou o sossego dos vizinhos;

III – Sob pena de responsabilização civil do **LOCATÁRIO** deverão ser imediatamente levados ao conhecimento da **LOCADORA** quaisquer papéis ou documentos entregues aos cuidados da **LOCATÁRIA**, desde que se refiram aos interesses diretos da **LOCADORA** ou do imóvel;

IV – Cumpre o **LOCATÁRIO** fazer imediata comunicação a **LOCADORA**, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel, onde não poderão ser depositados artigos

inflamáveis, explosivos ou de fácil deteriorização.

CLÁUSULA OITAVA – DA MULTA CONTRATUAL (CLÁUSULA PENAL) –

Fica estipulada a multa de 01 (um) aluguel vigente à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, exceto a cláusula terceira reservado a parte inocente a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer formalidade legal, a multa será paga integralmente, seja qual for o tempo já decorrido do presente contrato. Qualquer estrago ocasionado ao imóvel ou em suas instalações, bem como as despesas que a **LOCADORA** tiver que efetuar, por eventuais modificações feitas no mesmo pelo **LOCATÁRIO** não estarão estipuladas nesta Cláusula, mas serão cobradas à parte, qualquer dano causado no imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL –

Finda extinta ou rescindida a locação, por qualquer motivo, obriga-se o **LOCATÁRIO** a devolver as chaves do imóvel a **LOCADORA**, juntamente com os valores referentes a conta de luz, e de todos os equipamentos da relação anexa. Nessa oportunidade será o imóvel vistoriado pela **LOCADORA**, a fim de verificar suas condições, ficando o **LOCATÁRIO** a pagar as indenizações pelos danos que foram constatados por culpa direta ou indireta ou ainda pelo simples desgaste do uso. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade, fica garantido a **LOCADORA** o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção do contrato, continuando a vigorar as demais cláusulas contratuais até que seja recomposto o imóvel, ressalvado o direito da **LOCADORA** de optar pela VISTORIA JUDICIAL COM ARBITRAMENTO, arcando o **LOCATÁRIO** com todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive pelos alugueis e demais encargos até efetiva liberação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – SE O LOCATÁRIO ULTRAPASSAR O PRAZO DOS (03) TREIS MESES LOCADO PAGARÁ POR DIARIA R\$ 100,00(CEM REAIS).

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA – O LOCATÁRIO se

compromete a permitir que a **LOCADORA**, ela mesma ou seu procurador, vistorie o imóvel, devendo esta vistoria ocorrer no horário diurno e pré-acertado.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – DOS ATOS SUPERVENIENTES -

Em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro fato que torne impeditiva a continuidade da locação e que não tenha resultado da omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA- DA SUBSTITUIÇÃO DE FIANÇA= Em caso de necessidade por parte do locatário ou de renovação de contrato, faz-se obrigatória a substituição da fiança pela mesma forma ou ainda outras formas de fiança (fiador ou seguro-fiança. **CINTIA CAVALCANTE DO COUTO – CPF 00175754519 e RG 0933040563.**

CONFIRA OS MOVEIS E ELETRODOMESTICOS SE ESTÃO EM PERFEITA CONDIÇÃO, CASO VENHA ACONTECER QUALQUER PROBLEMA DEPOIS A RESPONSABILIDADE É DO LOCATARIO.

ATENÇÃO A CLÁUSULA PRIMEIRA FAVOR ENTREGAR O APARTAMENTO CONFORME RECEBIDO ,LIMPO E COM OS MOVEIS E ELETRODOMESTICOS EM PERFEITAS CONDIÇÕES.

OBSERVAÇÃO: ESTE CONTRATO SÓ TERÁ VALIDADE APÓS O PAGAMENTO ANTECIPADO DA CAUÇÃO NO VALOR DE R\$ 300,00(TREZENTOS REAIS) ,QUE O MESMO VALOR SÓ SERÁ DEVOLVIDO APÓS A SAIDA DO LOCATARIO APRESENTANDO TODAS AS CONTAS DE ENERGIA PAGAS,E CONFORME A CLÁUSULA PRIMEIRA, ENTREGAR O APARTAMENTO CONFORME RECEBIDO,LIMPO E COM OS MOVEIS E ELETRODOMESTICOS EM PERFEITAS CONDIÇÕES.

Fica eleito o foro da Cidade de Salvador para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que venham ter, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias,de igual teor e forma

Salvador, 10 DE NOVEMBRO DE 2021

LOCADOR

LOCATARIO

FIADOR