

DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR: AGNALDO DE ANDRADE DIAS, brasileiro, casado, Autônomo, Carteira de Identidade nº 229830668 SSP/BA, inscrita no CPF/MF nº 40574946500, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Quarta ligação, N 025, Gleba B, Camaçari BA - CEP 42809200, Telefone (71) 99694-8347.

LOCATÁRIO: BEATRIZ CHAVES DA SILVA, brasileira, Solteira, Carteira de Identidade nº 14.789.615-03 SSP/BA, inscrita no CPF/MF nº 087.030.045-89, Telefone (71) 9 9405-0517.

Por este instrumento particular, as partes logo adiante nomeadas ajustam o presente Contrato de Locação de Imóveis para fins residenciais, regida pelas disposições constantes do presente contrato e, no que for omissivo, pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e legislação vigente, mediante as cláusulas e condições, a seguir, reciprocamente aceitam e se outorgam.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

Cláusula 1. O presente tem como objeto a locação do imóvel apartamento de propriedade do LOCADOR, situado na AV Vereador Pedro ribeiro de Freitas, nº38, 1º andar acima da farmácia adonai, Camaçari – BA, CEP 42803-674, imóvel sem mobília, entregue em boas condições mediante a vistoria.

Parágrafo único. O LOCATÁRIO nomeia expressamente o endereço do imóvel ora locado como seu domicílio legal para efeito deste contrato, até a sua desocupação.

DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

Cláusula 2. A vigência deste instrumento será de 12 (doze) meses, com início em 11 de Novembro de 2023 e término em 11 de Novembro de 2024.

Parágrafo único. Assegura-se, a qualquer das partes, após 06 (seis) meses de vigência do presente contrato de locação, o direito de rescindir unilateralmente a avença, desde que comunique, por escrito, esta intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, restando, assim, caso esta formalidade seja cumprida rigorosamente, desobrigado à multa contratual prevista na cláusula 27 deste instrumento.

DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DO USO DO IMÓVEL LOCADO

Cláusula 3. A presente locação destina-se EXCLUSIVAMENTE ao uso do imóvel para fins residenciais.

Parágrafo único. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na cláusula 27, salvo autorização expressa do LOCADOR.

DO VALOR DO ALUGUEL E OUTROS ENCARGOS:

Cláusula 4. O LOCATÁRIO pagará mensalmente ao LOCADOR, a título de aluguel do imóvel, o valor de **R\$ 650,00 (Seiscentos e cinquenta reais)**, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, a iniciar em 10 de novembro de 2023. O pagamento será realizado na CONTA PIX CHAVE TELEFONE: [\(71\) 98180-6711](tel:7198180-6711) de titularidade do LOCADOR, cujo comprovante de depósito ou transferência servirá de recibo, desde que haja a efetiva compensação ou depósito na referida conta.

Cláusula 5. Além do aluguel, será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, a taxa de R\$100,00 (Cem reais) referente a luz e água do imóvel mensal.

As contas IPTU e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato será de responsabilidade do LOCADOR.

Cláusula 6. O LOCATÁRIO ficará obrigado, na devolução do imóvel ou sempre que lhe for solicitado, a apresentar o cancelamento do fornecimento de energia elétrica e de água, a comprovação de pagamento integral de todas encargos descritos na cláusula 5 deste contrato.

DA CORREÇÃO MONETÁRIA

Cláusula 7. O valor do aluguel referido na cláusula quarta, será AUTOMATICAMENTE corrigido monetariamente a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, tomando-se por base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como data base a data de início de vigência da locação que constará no termo de entrega das chaves e o mês do efetivo pagamento.

Cláusula 8. Caso a periodicidade de reajuste dos contratos venha a ser legalmente reduzida para prazo inferior a 12 (doze) meses, o ajuste previsto no parágrafo anterior será efetuado no menor prazo que venha a ser legalmente permitido.

Cláusula 9. Em caso de vedação legal ou impossibilidade, gerada por qualquer fato ou circunstância, de aplicação do IGP- M, o reajuste monetário será exigido substitutiva e automaticamente segundo a variação do índice IPC (Índice de Preços do Consumidor), fornecido pela FIPE, ou qualquer outro que apure a variação da inflação.

Cláusula 10. A correção monetária aqui estabelecida será devida ainda que por lei superveniente seja fixado o congelamento de preços, modificação, proibição, extinção ou suspensão de eficácia, ou restrição outra que obste ou dificulte a sua utilização, constituindo o presente ajuste em causa imprescindível à formação deste contrato.

Cláusula 11. As partes reconhecem que assinaram o presente contrato na mais livre manifestação de vontade, ficando vedado expressamente qualquer arguição quanto à validade das cláusulas neste contrato pactuadas, notadamente o disposto nesta cláusula.

DO INADIMPLEMENTO

Cláusula 12. O não pagamento do aluguel e demais encargos em seu vencimento, sujeitará o LOCATÁRIO ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração sobre o total do débito, e ainda multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o total da dívida vencida e não liquidada, corrigida monetariamente pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou, no caso de sua extinção, pelo IPC (Índice de Preços do Consumidor), ou

por qualquer outro que apure a variação da inflação e honorários advocatícios no valor de 30% (trinta por cento) incidente sob o valor total do débito, quando houver interferência do profissional;

Cláusula 13. A correção monetária será calculada pró-rata dia, utilizando-se como índice o IGP-M (Índice de Preços de Mercado) da fundação Getúlio Vargas do mês anterior ao da data de vencimento. Será adotado o pró-rateamento deste índice e a correção monetária será da data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

Cláusula 14. O LOCADOR se reserva ao direito de não receber o pagamento do aluguel do mês, caso ainda esteja em aberto o pagamento do (s) mês (es) anterior(es).

Cláusula 15. A ausência ou o atraso de pagamentos dos aluguéis e demais encargos, por si só, constituirá os LOCATÁRIO em mora, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Cláusula 16. O LOCATÁRIO declara que tem conhecimento e autoriza expressamente o LOCADOR, a partir do 5º (quinto) dia corrido após o vencimento, efetuar o protesto do valor do aluguel, multa e encargos que eventualmente não tenham sido pagos, bem como a inclusão dos devedores nos órgãos de cadastro de inadimplentes (S.P.C., Serasa e outros).

Cláusula 17. Qualquer recebimento efetuado fora do prazo previsto na cláusula anterior, não será considerado como novação ou modificação das condições aqui estabelecidas, mas sim mera tolerância dos LOCADORES.

DA CESSÃO, EMPRÉSTIMO E SUBLOCAÇÃO

Cláusula 18. É vedado ao LOCATÁRIO, ceder, emprestar ou sublocar total ou parcialmente o imóvel a terceiros, salvo prévia e expressa anuência do LOCADOR.

Cláusula 19. Em qualquer hipótese em que venha a ser autorizada a sublocação ou cessão, deverá o LOCATÁRIO pagar a taxa de transferência ora ajustada no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes com valor corrigido monetariamente desde o dia do último reajuste do aluguel, até a data do pagamento da taxa. A correção monetária será feita utilizando-se o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas pró-rateado, ou no caso da sua extinção, pelo IPC (Índice de Preços do Consumidor) ou por qualquer outro índice que reflita a inflação.

DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, BENFEITORIAS E AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS

Cláusula 20. O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeitos de direitos que recebeu o imóvel objeto deste contrato em perfeito estado de conservação e higiene, obrigando-se a devolvê-lo ao LOCADOR nas mesmas condições que recebeu.

Cláusula 21. É vedado ao LOCATÁRIO realizar obras ou serviços de instalações, acabamento interno e fachada, ou mesmo de decoração do imóvel sem o prévio e expresso consentimento escrito do LOCADOR.

Cláusula 22. Todas as benfeitorias a serem introduzidas no imóvel locado serão incorporadas ao imóvel passando a pertencer automaticamente ao LOCADOR sem que por isso o LOCATÁRIO adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e, expressamente, às prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si sejam de natureza removível.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

Cláusula 23. O LOCATÁRIO obriga-se a devolver o imóvel em perfeito estado, excetuados os desgastes naturais decorrentes do uso regular do imóvel.

Parágrafo único. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura dos contratantes.

Cláusula 24. O imóvel somente será recebido após previa vistoria do LOCADOR acompanhado do LOCATÁRIO, valendo o respectivo Termo de Vistoria e Devolução do Imóvel, para todos os efeitos legais, como prova bastante de eventuais estragos, avarias, defeitos ou outros danos que tenham sido causados ao imóvel durante o período de locação, obrigando-se ainda, o Locatária apresentar os comprovantes de quitação de todos os encargos devidos durante o período da locação, sem os quais o LOCADOR poderá recusar o recebimento das chaves. Constatado o cumprimento do presente contrato, o recebimento do imóvel se fará mediante documento escrito, emitido em duas vias de igual teor e firmado pelas partes.

DA MULTA, TOLERÂNCIA E LIBERALIDADE DA LOCADORA:

Cláusula 25. A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, além de importar em sua imediata rescisão, sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa correspondente a 02 (dois) aluguéis vigentes com valor corrigido monetariamente desde o dia do último reajuste do aluguel, até a data do pagamento da taxa. A correção monetária será feita utilizando-se o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou no caso da sua extinção, pelo IPC (Índice de Preços do Consumidor) ou, por outro índice qualquer que reflita a variação da inflação. A cobrança de multa não prejudica as demais medidas legais, ou contratuais porventura cabíveis.

Cláusula 26. Ao invés da aplicação do previsto no parágrafo anterior, caso o contratado seja, ou passe a vigorar por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO poderá denunciar a locação mediante aviso por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de trinta dias conforme o Artigo 6º da Lei 8.245/91. Na ausência do aviso o LOCADOR exigirá quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão contratual.

Cláusula 27. A eventual tolerância do LOCADOR quanto ao recebimento do aluguel em atraso, modo, local e imposição de multas, não constituirá, em nenhuma hipótese, novação do presente contrato e será entendida como mera liberalidade.

Cláusula 28. Em caso de roubo, assalto, furto, saque ou arrombamento o LOCATÁRIO não poderá jamais sob nenhuma hipótese ou alegação pleitear indenização do LOCADOR.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 29. Além das causas outras previstas em Lei e neste instrumento, constitui motivo de rescisão de pleno direito do presente contrato, as seguintes:

- a) Atraso no pagamento de 02 (dois) aluguéis durante a vigência do contrato, e independente do período;
- b) Desapropriação do imóvel locado ou sinistro que impeça o seu uso;
- c) Abandono do imóvel ou descaso manifesto do LOCATÁRIO pela sua conservação;
- d) Se, posto o imóvel a venda e renunciando o seu direito de preferência, o LOCATÁRIO impedir a vistoria do bem locado, e visitas por parte dos locadores, seu mandatário ou terceiros autorizados;
- e) Descumprimento de qualquer das obrigações oriundas do presente instrumento;

Cláusula 30. Acordam, LOCATÁRIO e LOCADOR, que, nos procedimentos judiciais relativos a ação de despejo, consignação em pagamento, renovatórias e revisionais, na forma prevista pelo inciso IV do artigo 58 da Lei 8.245/91, a citação, intimação ou notificação poderão ser efetuadas mediante carta com AVISO DE RECEBIMENTO, ou, tratando-se de pessoa jurídica, mediante telex ou fax-símile ou por qualquer outro meio estatuído no CPC.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 31. Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Parágrafo único. O direito de preferência não alcança os casos de perda de propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação e o direito de preferência não alcançará também os casos de constituição de propriedade fiduciária e de perda de propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

Cláusula 32. O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando-se algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

Cláusula 33. O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 34. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em direito. Na ausência de qualquer das partes, elas se comprometem, desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO FORO

Cláusula 35. As partes contratantes, obrigam-se por si, herdeiros e sucessores, a respeitar e a fazer respeitar o presente contrato, elegendo o Foro de Lauro de Freitas, para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente contrato por mais privilegiado que o outro seja.

E por estarem assim justos e contratados assinam em 02 (duas) vias, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Camaçari BA , 11 de Novembro de 2023.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: