

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

- 1. LOCADORA:** Sr^a **SIMONE MORAES PESSOA**, brasileira, maior, capaz, divorciadas, portadora do RG nº 04991301-89 SSP/BA, inscrito no CPF/MF nº 702.706.605-00, residente e domiciliado nesta capital.
- 2. LOCATARIA:** Sr^a **OSVALDO EVANGELISTA DE MELO**, brasileiro, maior, capaz, casado, portadora do RG nº 327466014/BA, inscrito no CPF/MF nº 335.577.135-04, responsável pelo contrato e pagamento.
- 3. CAUÇÃO**

FIADOR (a): **RITA DE CASSIA SANTOS DE MELO**, brasileira, casada, maior, capaz, portadora do RG 03219628-85 SSP/BA, inscrito no CPF/MF nº 499.509.675-20, responsável pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas;

FIANÇA – (SIM) – 01 (MÊS) e 01 (TAXA DE CONDOMINIO) antecipados, referente ao primeiro mês do aluguel e a primeira taxa de condomínio.

O imóvel está com a parte elétrica e hidráulica em perfeito estados e sem nenhum débito de energia, IPTU, Gás e condomínio.
- 4. IMÓVEL:** Localizado na Rua Silveira Martins, s/n, Apt 207 – Cabula, Salvador/BA. O imóvel aqui locado é 01 (um) Apt. 2º andar, Composto: 3/ 4, suíte, sala, cozinha americana, 01 (um) sanitário, varanda, área de serviço.
- 5. PRAZO:** 36 MESES (TRINTA E SEIS MESES). Podendo ser renovado ou reincidido a cada 12 meses, bastando apenas que uma das partes avise com 30 dias de antecedência.
Data Inicial: 26/FEVEREIRO/ 2021.
Data Final: 26/ FEVEREIRO/ 2024.
Data do Pagamento: 20º (VIGESIMO) dia de cada mês.
Local para Pagamento: Banco Caixa Econômica – Ag 4111 – c/c 00007736-0 – em nome de SIMONE MORAES PESSOA.
- 6. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: RESIDENCIAL.**
- 7. ALUGUEL MENSAL:** R\$ 1.350,00 (Um mil, trezentos e cinquenta reais) ENCARGOS INERENTES A LOCAÇÃO: CONFORME CLAUSULA X condomínio e IPTU não inclusos

8. **MOVEIS E ACESSORIOS INCLUSO:** VIDE LAUDO DE VISTORIA (sim): VIDE LAUDO DE VISTORIA (sim).

9. **PERIODICIDADE DOS REAJUSTES:** ANUAL – IGPM/ FGV

OBS: Não danificar o imóvel, entrega-lo da mesma forma que o encontrou, ter cuidado com a rede de esgoto, não jogar resto de comida na pia da cozinha, qualquer problema e entupimento será de responsabilidade do inquilino, ter cuidado com o sistema elétrico chuveiros e ar-condicionados, PRESERVAR A LEI DO SILÊNCIO – evitar som alto, festas todos os dias, palavrões, andar de bicicleta, velotrol, patins, patinete e skates dentro do imóvel, arrastar móveis, não furar os azulejos, paredes e seguir as normas e procedimentos do condomínio.

- I. A locação ora avençada terá duração prevista no item 05, obrigando-se o LOCATARIO, desde já e independente de qualquer formalidade, notificação ou aviso, devolver o imóvel no final deste prazo, completamente desocupado de coisas pessoais e em perfeito estado de conservação e uso, tal como o recebe, conforme laudo de vistoria que acompanha o presente instrumento. O LOCATARIO declara haver vistoriado o imóvel, achando-o em perfeitas condições de habitabilidade e uso para o fim a que se destina. Qualquer reclamação sobre o estado do imóvel ora locado, somente será considerado se for, por escrito, e entregue dentro de cinco dias data da assinatura deste contrato.

PARAGRAFO ÚNICO: Durante a visita ao imóvel, o LOCATARIO tomou conhecimento dos hábitos e comportamento da vizinhança, não podendo, desta forma alegar futuramente que, pelo comportamento dos vizinhos, o imóvel locado não serve para fim contratual a que se destina.

- II. **O LOCATARIO:** É responsável, a partir do início da locação, pelo aluguel mensal pactuado no item 7 e ainda por todas as despesas e encargos previsto neste contrato, que se obriga a pagar pontualmente na data base estipulada no item 5, onde esta indicar, sendo que qualquer recebimento fora deste prazo será mera tolerância, sem prejuízo de qualquer cláusula deste contrato. Ficando, desde já, estabelecido que o LOCATARIO pagará multa de 10% (dez por cento) após o vencimento, sobre o valor do aluguel e encargos mensais com seus respectivos acréscimos. Caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, o débito total será acrescido dos juros de 1% ao mês mais variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).
- III. **O LOCATARIO,** salvo as taxas extraordinárias para benfeitorias do prédio (Apt.) responsabiliza-se por todos os demais, as suas custas, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de pintura, higiene todos os pertences, instalações e

aparelhos em bom estado de conservação, funcionamento e uso, para assim se restituir quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por qualquer benfeitorias, ou modificações feitas, apesar de sua expressa proibição, as quais ficarão desde logo a ele incorporadas e ao LOCADOR pertencendo.

PARAGRAFO ÚNICO: É expressamente proibido ao LOCATARIO pregar adesivos nos vidros, portas e armários, perfurar azulejos de paredes, piso ou qualquer revestimento do imóvel ora locado.

- IV. **O LOCADOR** não responderá, em nenhum caso, por qualquer danos que venha a sofrer o LOCATARIO em razão de derramamento de liquido, agia de rompimento de canos, chuvas, abertura de torneira, defeito de esgotos e fossas, incêndio, arrombamento, furtos, ou de fortuitos ou de força maior:

V.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Ocorrendo infiltração de água ou esgoto no imóvel vizinho para este locado, deverá o LOCATARIO, de imediato, tomaras providencias cabíveis junto ao provocador do dano, no sentido de sanar o fato.

PARAGRAFO SEGUNDO: No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos nem cortar arvores por acaso existentes, sob pena de o LOCATARIO tornar-se responsável pelas perdas e danos que causar.

PARAGRAFO TERCEIRO: É de total responsabilidade do LOCATARIO quaisquer informações, comunicação ou avisos recebidos, referente RIO testar as correntes elétricas das tomadas do imóvel objeto deste contrato antes de ligar qualquer aparelho elétrico eletrônico. O LOCADOR não se eletrônico. O LOCADOR não se responsabilizará por qualquer dano adivinho de alterações de correntes de 110 ou 220 v.

- VI. Nenhuma intimação dos poderes públicos ou de terceiros será motivo para o LOCATARIO abandonar o imóvel locado ou pedir rescisão deste contrato. Salvo após previa vistoria judicial que prove estar a construção ameaçando ruir, obrigando-se, no entanto, a levar ao conhecimento do LOCADOR ou de seus administradores quaisquer perturbações de terceiros, e bem assim, encaminhar aos mesmos quaisquer intimações comunicações ou avisos recebidos, referentes, ao imóvel locado, principalmente de imposto e taxas, ficando sob sua inteira responsabilidade a perda de descontos, ou juros de mora, as multas e outras despesas decorrentes das suas demora.

- VII. **O LOCATARIO** não poderá sublocar, ceder, promover comodato ou emprestar a terceiros o imóvel locado, no todo ou em parte, exceto por expressa do LOCADOR ou de seus administradores.

PARAGRAFO ÚNICO: Desejando o LOCADOR vender o imóvel e, não tendo o LOCATARIO interesse na compra, seja qual for o motivo ou, ainda se o LOCATARIO silenciar-se, poderá o LOCADOR, através da administradora, anunciar o imóvel e mostrá-lo nos horários previamente acordados. O LOCATARIO não poderá impedir o acesso de corretores e propensos compradores e nem tão pouco dificultar a venda, sob pena de restar configurada infração contratual.

- VIII. Fica o locador, por se ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, devendo o LOCATARIO permitir a entrada no imóvel de pessoas devidamente autorizadas, com finalidade de fiscalizar a execução de obras e consertos. Fica o LOCADOR ou seu representante já autorizado a ocupar, independentemente de ação ou medida de imissão de posse sem, qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel, objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo LOCATA, RIO. No ato da devolução do imóvel, o LOCATARIO, deverá apresentar todos os recibos de, Coelba, condomínio e outros encargos incidentes sobre o imóvel. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do ultimo mês tomar-se-á por base, para efeito de recebimento, a soma dos talões do mês anterior acrescido de correção monetária do mês.

PARAGRAFO ÚNICO: A entrega das chaves para vistoria, depois de desocupado o imóvel, não exonera o LOCATARIO, seus herdeiros e sucessores, bem como seu FIADOR, das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do aluguel. Essa exoneração só se verificará em fase da assinatura do termo em face da assinatura de rescisão do contrato, depois de reparos ou indenizados os donos por ventura existentes de responsabilidade do LOCATARIO.

- IX. Fica estipulada a multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, vigente na época da infração, no qual incorrerá a parte que infringir quaisquer das cláusulas deste instrumento, em especial no que se refere a sua rescisão antes do prazo final da locação. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, a qual não exime o LOCATARIO de pagar os estragos ocasionados no imóvel.

Assinam também este contrato, solidariamente com o LOCATARIO, em todas as suas obrigações, pagador e responsável, e o FIADOR responsável pelo fiel pagamento e cumprimento das cláusulas desse contrato de locação residencial ,

qualificados no item 02 do Quadro Resumo (FOLHA) 01, cujas responsabilidades subsistem sempre, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, até a entrega real e efetiva da chave do imóvel locado, completamente desocupado e em ordem e quitação escrita do seu LOCADOR ou de seus administradores, inclusive no caso deste ser prorrogado por força da Lei.

Concordam com os termos fixados no presente contrato o FIADOR, já qualificado acima, e que configura-se também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar a forma sumaria será cobrado pelo processo executivo, sem prejuízo da ação ou procedimento judicial ou extrajudicial de rito expedido no Foro de Salvador, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. No caso de ação judicial, correrão ainda por conta do devedor, além de multa contratual as despesas judiciais ou extraordinárias que se verificarem, os honorários do advogado que o credor constituir para garantia dos seus direitos, numa base de 20% (vinte por cento), sobre o valor das condenações, reduzidas este para 10% (dez por cento) sobre a dívida, se ela for liquidada amigavelmente, sem procedimento judicial. No caso de ações judiciais, o LOCATÁRIO bem como o FIADOR concorda em receber citação, notificação ou intimação mediante correspondência com AR (AVISO DE RECEBIMENTO), fac-símile, telegrama ou qualquer outro meio aceitável judicialmente.

PARAGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO E O FIADOR autorizam a inclusão de seus nomes em banco de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA, ETC) enquanto perdurar a existência de eventual debito decorrente da presente locação.

PARAGRAFO ÚNICO: Opera-se o reajuste não só o prazo contratual, mas também após o seu término, se por qualquer razão for mantida a locação, até efetiva devolução do imóvel a LOCADORA.

As partes contratantes elegem o foro de Salvador, estado da Bahia como único preferencial, para dirimir questões relativas a este compromisso, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Salvador-Ba, 24 de fevereiro de 2021.

LOCADORA: _____

SIMONE MORAES PESSOA

CPF: 702.706.605-00

LOCATARIA: _____

OSVALDO EVANGELISTA DE MELO

CPF: 335.577.135-04

FIADORA: _____

RITA DE CASSIA SANTOS DE MELO

CPF: 499.509.675-20

TESTEMUNHAS : _____

SILVIA MORAES PESSOA

CPF: 011.851.355-96