

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

As partes abaixo qualificadas:

LOCADORA: Edson da Silva Marins, brasileira, casado, aposentado, inscrita no CPF sob nº 095.487.775-68, ID: 00946320-81, residente na travessa Canosas 58, Stiep, CEP 41.770.660, doravante denominado LOCADOR.

LOCATÁRIO: Deilson Silva Santos, brasileiro, portador inscrito no CPF sob nº 940.723.965-91, Policial militar. Firmam entre si o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, que se regerá mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A LOCADORA se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, situado na rua travessa canoas, n.58, apartamento 03 Bairro: Stiep . Salvador, BA CEP: 41770-660, Salvador, Bahia.

Parágrafo único - O LOCATÁRIO, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o Conjunto Habitacional Stiep, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las.

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo do presente contrato de locação é de 1 (um ano), a iniciar no dia 01 de Junho de 2022 para terminar no dia 01 Junho 2023, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado, independente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único - A LOCADORA obriga-se juntamente com o LOCATÁRIO a preencher o auto de vistoria anexado a este contrato, no início e ao término da locação, observando as condições reais do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - O aluguel do período é de R\$ 800,00 (Oitocentos reais), a ser pago, pontualmente, no dia 05 de cada mês, assim devendo o mesmo ser pago diretamente a proprietária do imóvel;

CLÁUSULA QUINTA – Caso ocorra atraso no pagamento do aluguel na data do vencimento, o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento de multa contratual equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa e do juros já pactuado acima, o LOCATÁRIO arcará ainda com a correção monetária apurada no período, no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes e honorário advocatícios.

CLÁUSULA SEXTA - Além dos valores referentes aos aluguéis o LOCATÁRIO também será igualmente responsável, enquanto durar a locação, por:

a) todas as despesas de conservação do imóvel, de seguro, de consumo de , luz, gás, telefone, e outras ligadas ao uso do imóvel, ainda, c) todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade, sob pena de rescisão contratual, em caso de descumprimento.

§ 1º - O LOCATÁRIO deverá mensalmente apresentar os comprovantes e das tarifas de água, gás e luz referentes ao mês anterior, sob pena de ser constituído em mora na obrigação principal.

§ 2º - O LOCATÁRIO, no prazo máximo de 10 (dez) dias da entrada em vigor deste contrato, deverá apresentar a apólice de seguro de cobertura de qualquer acidente, ou dano ocasionado ao imóvel enquanto durar a locação. Em não o fazendo ficará constituído em mora na obrigação principal.

§ 3º - O LOCATÁRIO, no curso da locação, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA - O LOCATÁRIO, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas; fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, **sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.**

§ 1º - Sendo necessárias benfeitorias no imóvel, para adaptá-lo ao uso do LOCATÁRIO, este apresentará projeto a LOCADORA, o qual no prazo de 05 (cinco) dias apresentará sua resposta, que, contudo, não terá de ser afirmativa.

§ 2º - No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá a LOCADORA decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.

§ 3º - A LOCADORA garante a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando, contudo, pelo mau uso ou o excesso de uso dos mesmos.

CLÁUSULA OITAVA - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA - Se a LOCADORA manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o LOCATÁRIO não exercer o seu direito de preferência de adquirí-lo em igualdade de condições com terceiros, o LOCATÁRIO estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem, dando um prazo anterior de 60 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO faculta a LOCADORA o exame e vistoria do imóvel locado, quando esta julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressaltando-se,

porém, o direito do LOCATÁRIO de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, por eventualmente sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - Este contrato extinguir-se-á com a falência ou extinção de qualquer das partes, ressalvado o direito dos sucessores a qualquer título de, no prazo de 60 dias do encerramento das atividades, darem seguimento ao contrato. Em caso de silêncio o contrato será automaticamente convalidado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, serão por ele pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada.

§ 1º - A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o locatário ou seu fiador alegue novação.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – O presente contrato ficará rescindido, independente, de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- No término do prazo ora acordado, caso nenhuma das partes se manifeste sobre a renovação do contrato, dentro do prazo de 30 (trinta) dias;
- Se ocorrer desapropriação do imóvel locado, caso em que a LOCADORA e o LOCATÁRIO ficarão desobrigados por todas as cláusulas deste contrato;
- Deixar de pagar o aluguel, condomínio ou demais encargos (impostos e taxas) da locação, na época e na forma estabelecida na cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – O LOCATÁRIO deverá notificar previamente a LOCADORA a sua intenção de desocupar o imóvel locado antes da data do término da locação previsto na Cláusula Terceira do presente instrumento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA – Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a LOCADORA rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

Parágrafo único - Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e a LOCADORA ficarão obrigados por todo o teor deste contrato, sendo revisado o valor do aluguel, bem como reajustado anualmente, tendo como base os índices previsto e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, IPCA, etc.), em caso de falta deste índice, o reajusta-

mento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula Décima Quarta - A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época, da infração, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação na vigência da locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - PRIMEIRA As partes elegem o foro da Comarca de SALVADOR, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além das custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Salvador, 01 de Junho 2022.

Locador:

Edson da Silva Marins

Locatário:

Deilson Silva Santos

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

As partes abaixo qualificadas:

LOCADORA: Edson da Silva Marins, brasileira, casado, aposentado, inscrita no CPF sob nº 095.487.775-68, ID: 00946320-81, residente na travessa Canosas 58, Stiep, CEP 41.770.660, doravante denominado LOCADOR.

LOCATÁRIO: Deilson Silva Santos, brasileiro, portador inscrito no CPF sob nº 940.723.965-91, Policial militar. Firmam entre si o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, que se regerá mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A LOCADORA se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade, situado na rua travessa canoas, n.58, apartamento 02 Bairro: Stiep . Salvador, BA CEP: 41770-660, Salvador, Bahia.

Parágrafo único - O LOCATÁRIO, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o Conjunto Habitacional Stiep, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las.

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo do presente contrato de locação é de 1 (um ano), a iniciar no dia 01 de Junho de 2022 para terminar no dia 01 Junho 2023, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado, independente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único - A LOCADORA obriga-se juntamente com o LOCATÁRIO a preencher o auto de vistoria anexado a este contrato, no início e ao término da locação, observando as condições reais do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - O aluguel do período é de R\$ 950,00 (Novecentos e cinquenta-reais), a ser pago, pontualmente, no dia 05 de cada mês, assim devendo o mesmo ser pago diretamente a proprietária do imóvel;

CLÁUSULA QUINTA – Caso ocorra atraso no pagamento do aluguel na data do vencimento, o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento de multa contratual equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, além da multa e do juros já pactuado acima, o LOCATÁRIO arcará ainda com a correção monetária apurada no período, no caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO também as custas decorrentes e honorário advocatícios.

CLÁUSULA SEXTA - Além dos valores referentes aos aluguéis o LOCATÁRIO também será igualmente responsável, enquanto durar a locação, por:

a) todas as despesas de conservação do imóvel, de seguro, de consumo de , luz, gás, telefone, e outras ligadas ao uso do imóvel, ainda, c) todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade, sob pena de rescisão contratual, em caso de descumprimento.

§ 1º - O LOCATÁRIO deverá mensalmente apresentar os comprovantes e das tarifas de água, gás e luz referentes ao mês anterior, sob pena de ser constituído em mora na obrigação principal.

§ 2º - O LOCATÁRIO, no prazo máximo de 10 (dez) dias da entrada em vigor deste contrato, deverá apresentar a apólice de seguro de cobertura de qualquer acidente, ou dano ocasionado ao imóvel enquanto durar a locação. Em não o fazendo ficará constituído em mora na obrigação principal.

§ 3º - O LOCATÁRIO, no curso da locação, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

CLÁUSULA SÉTIMA - O LOCATÁRIO, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas; fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, **sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.**

§ 1º - Sendo necessárias benfeitorias no imóvel, para adaptá-lo ao uso do LOCATÁRIO, este apresentará projeto a LOCADORA, o qual no prazo de 05 (cinco) dias apresentará sua resposta, que, contudo, não terá de ser afirmativa.

§ 2º - No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá a LOCADORA decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.

§ 3º - A LOCADORA garante a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando, contudo, pelo mau uso ou o excesso de uso dos mesmos.

CLÁUSULA OITAVA - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA - Se a LOCADORA manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o LOCATÁRIO não exercer o seu direito de preferência de adquirí-lo em igualdade de condições com terceiros, o LOCATÁRIO estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem, dando um prazo anterior de 60 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO faculta a LOCADORA o exame e vistoria do imóvel locado, quando esta julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressaltando-se,

porém, o direito do LOCATÁRIO de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, por eventualmente sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - Este contrato extinguir-se-á com a falência ou extinção de qualquer das partes, ressalvado o direito dos sucessores a qualquer título de, no prazo de 60 dias do encerramento das atividades, darem seguimento ao contrato. Em caso de silêncio o contrato será automaticamente convalidado pelos contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, serão por ele pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada.

§ 1º - A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o locatário ou seu fiador alegue novação.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA – O presente contrato ficará rescindido, independente, de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- No término do prazo ora acordado, caso nenhuma das partes se manifeste sobre a renovação do contrato, dentro do prazo de 30 (trinta) dias;
- Se ocorrer desapropriação do imóvel locado, caso em que a LOCADORA e o LOCATÁRIO ficarão desobrigados por todas as cláusulas deste contrato;
- Deixar de pagar o aluguel, condomínio ou demais encargos (impostos e taxas) da locação, na época e na forma estabelecida na cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA – O LOCATÁRIO deverá notificar previamente a LOCADORA a sua intenção de desocupar o imóvel locado antes da data do término da locação previsto na Cláusula Terceira do presente instrumento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA – Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a LOCADORA rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao LOCATÁRIO, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.

Parágrafo único - Ocorrendo prorrogação, o LOCATÁRIO e a LOCADORA ficarão obrigados por todo o teor deste contrato, sendo revisado o valor do aluguel, bem como reajustado anualmente, tendo como base os índices previsto e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, IPCA, etc.), em caso de falta deste índice, o reajusta-

mento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula Décima Quarta - A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época, da infração, que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação na vigência da locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - PRIMEIRA As partes elegem o foro da Comarca de SALVADOR, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além das custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação Não Residencial, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Salvador, 01 de Junho 2022.

Locador:

Edson da Silva Marins

Locatário:

Deilson Silva Santos

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: