

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

### QUALIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

#### LOCADOR:

EVANDRO DA SILVA ROCHA, Brasileiro, aposentado, viúvo, inscrita no RG nº 535 538-96 SSP-BA e inscrita no CPF 003.716.025-72, domiciliado no endereço: Rua Luis Anselmo nº 571 - Aptº 1304 Bairro: Luis Anselmo - Salvador-Bahia.

#### LOCATÁRIO:

INSTITUTO JURÍDICO PARA EFETIVAÇÃO DA CIDADANIA E SAÚDE, nome fantasia Instituto Avante Social, inscrito no CNPJ nº 03.893.350/0001-12 MATRIZ, com sede na rua José Hemetério Andrade nº 950, andar 05, 06 - Bairro Buritis - Belo Horizonte CEP 30.493-180, Minas Gerais /MG.

representada legalmente por:

VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK, Brasileira, divorciada, advogada, inscrito no RG: M-7.246.797- SSP /MG e inscrito no CPF nº 032.198.616-44, residente na rua Henrique Furtado Portugal, nº235, APTº 302 - Buritis, Belo Horizonte/MG CEP: 30.493-175.

#### DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA 1ª- Casa, situada Rua Bernardo Spector, 12 - Vila Laura, Salvador - BA, CEP: 40.270-220

#### PERÍODO DE LOCAÇÃO

CLÁUSULA 2ª - O prazo da locação previsto é de 12 meses sendo o mínimo de 12 meses contados a partir da data de entrada, sendo pactuados entre as partes que após esse período mínimo a rescisão sendo realizada sem ônus para as partes, desde que atendido o compromisso de aviso prévio de 60 dias de antecedência para poder utilizar o caução como forma de pagamento do aluguel no período corrente, devendo o imóvel ser devolvido nas condições como recebido, efetivando-se com a entrega das chaves, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Único: Fica estipulada uma multa de perda do caução em caso de não cumprimento do período mínimo de 12 meses de locação.

#### VALOR DO ALUGUEL, CAUÇÃO E DESPESAS:

CLÁUSULA 3ª- O valor total de locação mensal convencionado é de R\$7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais) mensais, como início previsto de entrada em 26 de setembro de 2022.

Devendo ser pago até o dia 23 de cada mês, pagamento a ser realizado no Banco do Brasil Agência 3025-2 Conta corrente 32669-0 em nome do locador. Servindo este comprovante como recibo de pagamento de locação.

Parágrafo Primeiro: a multa estipulada em decorrência de atraso do aluguel é de 10% do valor e mais 1% ao mês.

Parágrafo Segundo: Fica acordado além do aluguel, o pagamento na entrega das chaves de dois (02) cauções no ato da assinatura, totalizando a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a serem pagos da seguinte forma:

- (1º caução) pagamento de R\$ R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) para a conta do LOCADOR, Evandro da Silva Rocha, Banco do Brasil Agência 3025-2 Conta corrente 32669-0.



- (2º caução) pagamento de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) para conta correntista de imóveis, Antonio Alexandre Magnavita Santos, Banco do Brasil Agência 0143-0 conta corrente 8187-6. (conforme cláusula 19ª).

servindo os comprovantes de pagamento como recibos de pagamento de caução ao LOCADOR.

**Parágrafo Terceiro:** os dois (02) cauções serão devolvidos somente como aluguel, correspondente aos últimos meses com aviso prévio de 60 dias para desocupação, respeitando o período mínimo de 12 meses de permanência no imóvel.

**CLÁUSULA 4ª-** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação, limpeza e manutenção do imóvel ficarão sob a responsabilidade do Locatário

**CLÁUSULA 5ª-** Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do término da vigência mínima de 12 meses do contrato, não haverá devolução dos valores pagos como caução, bem como nenhuma forma de compensação.

#### DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

**CLÁUSULA 6ª-** O LOCATÁRIO destinará o uso do imóvel ora locado para fins de sua atividade de assistência social prestada como centro correccional para jovens em imóvel residencial, se responsabilizando à aplicação dos meios necessários adequados para cumprir a finalidade sem gerar ônus ou prejuízo ao LOCADOR e ao imóvel, devendo fazê-lo de modo a não depreciar o imóvel e providenciando os reparos, correções e conservação que se fizerem necessárias ao longo da locação.

**Parágrafo Primeiro:** Fica proibido o LOCATÁRIO, sublocá-lo, emprestá-lo, cedê-lo, sob pena de rescisão contratual.

#### DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

**CLÁUSULA 7ª-** O imóvel objeto deste contrato será entregue,

**Parte interna:** Boas condições de moradia, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento e não entupidos com as paredes, janelas e vidros sem rachaduras e bom estado de funcionamento e conservação, banheiros em bom funcionamento e cozinhas com armários embutidos e em bom funcionamento, sem pintura interna.

**Parte externa:** encontra-se conservado com grades e portões em funcionamento, sem pintura externa.

#### BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

**CLÁUSULA 8ª-** O LOCATÁRIO está autorizado a realizar qualquer benfeitoria, ajustes, correções, substituições e acréscimos de portas, fechaduras, janelas, pisos e toldos se o fizerem necessárias que seja destinada a adequar o imóvel as suas necessidades, porém sem alterar a configuração original de dimensões da planta do imóvel sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCADOR ou seu representante legal, que poderá, ou não, consenti-las. Vindo a ser feita benfeitoria faculta ao LOCADOR aceitá-lo ou não a permanência no fim do contrato, restando o LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitar(s), modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre o mesmo.

#### DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

**CLÁUSULA 9ª-** O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR a realização de vistorias no imóvel a cada 12 meses em dia e hora a ser combinado, podendo este último averiguar o funcionamento

de todas as instalações e acessórios. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar os devidos reparos, no prazo estipulado por ambas as partes. Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, cabendo ao LOCATÁRIO a responsabilidade das consequências advindas das avarias.

**CLÁUSULA 10ª-** O LOCADOR, em qualquer hipótese, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

**CLÁUSULA 11ª-** O LOCATÁRIO 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.

#### DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA 15ª-** Fica estipulado que haverá nova vistoria dias antes do término de vigência deste contrato, para constatar o seu estado de conservação e a verificação do que se fizer necessário para os reparos de responsabilidade do LOCATÁRIO, sob pena de cobrança judicial.

**Parágrafo Único:** A permanência do LOCATÁRIO no imóvel, após o término do presente contrato, somente será possível por outro contrato completamente novo e totalmente desvinculado deste.

#### DA RESCISÃO

**CLÁUSULA 16ª-** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do LOCATÁRIO e/ou LOCADORA, quando: houver atraso consecutivo dos aluguéis ou não observância das cláusulas contratuais deste, estabelecendo uma multa de quebra do acordo em equivalente a um aluguel, não excluindo as obrigações faltantes acertadas neste contrato.

#### DO SINISTRO

**CLÁUSULA 17ª-** Se porventura existir danos durante a locação que impeçam o imóvel ao uso normal, as obras e reformas que prosseguirem com o LOCATÁRIO, não exclui o compromisso com os aluguéis mensais.

#### DA PERMANÊNCIA

**CLÁUSULA 18ª-** Quando do interesse do LOCATÁRIO na permanência do imóvel, deve o mesmo se manifestar, por escrito ou por email, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, antes do término do contrato, para que sejam negociadas as novas bases contratuais.

#### DO CORRETOR DE IMÓVEIS

**CLÁUSULA 19ª-** Consultoria e intermediação da locação foi realizada com a presença do corretor Antonio Alexandre Magnavita Santos, Brasileiro, Solteiro, Administrador de empresas e corretor de imóveis CRECI 8929, portador do RG. nº 867275758 SSP/BA, inscrito no CPF 004.379.685-02, contato (71) 9 9355 6380 e-mail: [magnavita@corretor.com.br](mailto:magnavita@corretor.com.br), PIX:004.379.685.02, sendo pactuado os honorários com o LOCADOR, correspondente a um caução, a serem pagos no ato da assinatura deste contrato, conforme CLÁUSULA 3, parágrafo segundo.

#### AVISOS, NOTIFICAÇÕES E CITAÇÕES

**CLÁUSULA 20ª-** O LOCATÁRIO expressamente autoriza a realização de citações ou

notificações que eventualmente lhes sejam dirigidas, em razão deste contrato, pelo correio mediante correspondência com aviso de recebimento ou por meio digital como E-mail e whatsapp ainda sendo, necessário pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, contudo, pelo correio mediante A.R., nos termos do inc. IV, do art. 58, Da lei 8.245/91.

### CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 21ª- O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

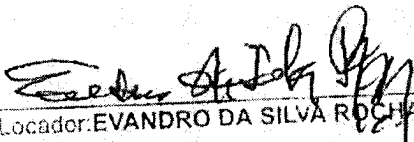
CLÁUSULA 22ª- Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

### DO FORO

CLÁUSULA 23ª- As partes elegem o Foro da Comarca de Salvador/Ba para dirimir qualquer controvérsia sobre este instrumento.


E por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Salvador - Ba, 22 de Setembro de 2022

  
Locador: EVANDRO DA SILVA ROCHA

  
Locatário: INSTITUTO JURÍDICO PARA EFETIVAÇÃO DA CIDADANIA E SAÚDE  
/ VIVIANE TOMPE SOUZA MAYRINK

  
Testemunha, Manoel Crisostomo  
CPF: 056.496.350-85

  
Testemunha,  
CPF: 067.350.716-86