

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis e na melhor forma de direito, as partes signatárias, devidamente qualificadas e identificadas nos itens **01** e **02** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS** que faz parte integrante e inseparável do presente instrumento, **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)**, tem justo e contratados e perfeitamente convencionado, as cláusulas e condições reciprocamente outorgam-se, comprometendo-se em mantê-las firmes e valiosas, tudo conforme os termos a seguir enunciados.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O imóvel objeto do presente negócio jurídico, é o descrito no item **03** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**, do qual o(a) **LOCADOR(A)** é legítima proprietária, e que promete locá-lo a(o) **LOCATÁRIO(A)**, pelo valor e condições estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor do aluguel mensal, estão contidas e enunciadas no item **04** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**, que o(a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a pagar a(o) **LOCADOR(A)** na forma ali estabelecida.

Parágrafo Primeiro - O(A) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a pagar pontualmente o aluguel, no vencimento indicado no item **08** do **QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS**, através de cobrança bancária. Em caso do(a) **LOCATÁRIO(A)** não receber o boleto bancário até a data do vencimento, o pagamento deverá ser efetuado na **FONTAN IMÓVEIS LTDA.**, localizada na Rua Dr. Jose Afonso de Melo, nº 118, Ed. Empresarial, Harmony Trade Center, Sala 07 (TERREO), Jatiuca, Maceió – AL, mediante recibo, não servindo o fato (extravio/não recebimento/atraso do boleto) para justificar o não pagamento dentro do prazo. Em nenhuma hipótese será aceito o pagamento através de depósito bancário, Doc ou ordem de pagamento em nome do(a) **LOCADOR(A)** ou de sua **ADMINISTRADORA** ou qualquer outra forma não prevista expressamente neste contrato, sendo que qualquer pagamento efetuado fora das condições ora estipuladas não terá qualquer poder liberatório.

Parágrafo Segundo - O(s) pagamento(s) realizado(s) mediante cheque(s) terá(o) sua quitação condicionada à respectiva compensação. A recusa no pagamento pelo banco sacado, qualquer que seja o motivo, tornará nula, de pleno direito, a quitação dada e constituirá o(a) **LOCATÁRIO(A)** em mora de imediato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INADIMPLÊNCIA

Parágrafo Primeiro – O atraso no pagamento do aluguel fará incidir sobre o seu valor uma multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária a serem pagos pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, quando da efetivação do pagamento do aluguel correspondente.

Parágrafo Segundo - Nas cobranças judiciais ou extrajudiciais de aluguel e de indenização por danos, além dos juros legais, multa contratual, correção monetária, custas e demais despesas judiciais, serão cobrados honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento), desde que haja demanda judicial, na justiça comum ou especial, tudo isso incidido sobre o valor total e atualizado da dívida.

Parágrafo Terceiro – Se passado 30(trinta) dias sem que haja o devido pagamento dos aluguéis correspondentes, o(a) **LOCADOR(A)** poderá considerar rescindido o presente instrumento, e caso, o(a) **LOCATÁRIO(A)** continue no imóvel, esta será alvo de ação de despejo, consoante as disposições contidas no **Artigo 9º, Incisos II e III, com o Artigo 62 da lei nº 8.245/91.**

Parágrafo Quarto – Fica desde já o(a) **LOCADOR(A)**, através de sua representante, autorizado a inscrever o(a) **LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(ES)** nos Serviço de Proteção ao Crédito – **SPC E SERASA**, desde que mantenham aluguel ou quaisquer outras responsabilidades locatícias vencidas há mais de 30 (trinta) dias, após notificação extrajudicial através AR.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

O prazo da presente locação está contido e enunciado no item **05** do **QUADRO RESUMO DE ELEMETOS VARIÁVEIS**, que o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e em condições idênticas em que recebeu de acordo com o **Laudo de Vistoria de Entrada** que ficará fazendo parte integrante deste contrato, ressalvando o desgaste decorrente de uso normal, sob pena de ser aplicado o artigo 575 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro – O(A) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, em perfeito estado de conservação, com suas contas devidamente quitadas, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Segundo – Podendo o contrato de locação ser renovado, por igual período, mediante acordo expresso entre as partes contratantes. Obedecendo para tanto, sempre o índice estabelecido pelo Governo Federal (IGPM) e reajustando-se obrigatoriamente a cada 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel será reajustado a cada período de 12(doze) meses conforme variação do IGPM(FGV) ocorrido no período, ou em sua falta ou extinção, será substituída pelo maior índice oficial vigente.

Parágrafo Primeiro – Caso o índice de reajuste do aluguel do período acumulado anual der deflação, permanecerá o valor atual pago no último mês vigente pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**.

Parágrafo segundo – As partes expressamente convencionam que, caso a periodicidade de reajuste de aluguéis venha a ter seu prazo diminuído para período inferior a 12 (doze) meses, o aluguel previsto neste contrato será reajustado no menor prazo que venha a ser legalmente permitido, e, na eventual omissão legal na determinação da periodicidade, fica escolhida a mensal, vigorando desde sua publicação, atualizando-se, na ocasião, o

(82) 3377-9000 ☎ (82) 99627-7536

Rua Dr. José Afonso Melo, nº 118, Loja 07 (Térreo)
Harmony Trade Center, Jatiúca, Maceió - AL
CEP: 57.036-510.

valor mensal do aluguel pelo índice da inflação ocorrida desde do início deste contrato, ou do reajuste anterior, conforme o caso.

CLÁUSULA SEXTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter conferido o **Laudo de Vistoria de Entrada** do imóvel objeto desta locação inclusive seus pertences, recebendo-o no estado em que se encontra atualmente e comprometendo-se a devolvê-lo no mesmo estado de conservação e limpeza e no pleno funcionamento de seus pertences, sem qualquer direito de retenção, indenização ou compensação, pelos gastos que tenha de efetuar para dar cumprimento a estas obrigações.

Parágrafo Primeiro – Encontrando o(a) **LOCADOR(A)** e/ou o(a) **LOCATÁRIO(A)** regularidade ou irregularidade no imóvel ora locado, que não constem no **Laudo de Vistoria de Entrada**, estas deverão ser ressalvadas por escrito e assinado por ambas as partes, no prazo de 15 (quinze) dias, que após sua devida constatação, passarão a fazer parte integrante do contrato de locação.

Parágrafo Segundo – Durante a vigência do presente contrato, caso venham a ser verificados, a qualquer tempo, estragos nas dependências ou pertences do imóvel, o(a) **LOCADOR(A)** notificará o(a) **LOCATÁRIO(A)**, para proceder os reparos necessários, **desde que seja de responsabilidade dele(a) LOCATÁRIO(A)**, dentro dos 15(quinze) dias supervenientes. Não sendo iniciadas as obras neste prazo, poderá o(a) **LOCADOR(A)** mandar efetuá-las, por pessoas ou empresas de sua livre escolha, e cobrar do(a) locatário(a) o custo das reparações, com acréscimo de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração, na mesma data de vencimento do aluguel e demais encargos da locação do mês da ocorrência.

Parágrafo Terceiro – Em caso de existir no terreno do imóvel locado árvores frutíferas ou não, estas não poderão ser cortadas em hipótese alguma, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, o qual autoriza desde já que se processem as podas necessárias nas ocasiões próprias.

Parágrafo Quarto – O(A) **LOCATÁRIO(A)** deverá por conta própria providenciar os reparos necessários para manutenção, limpeza, funcionamento e conservação de todas as peças do imóvel tais como: fechadura, trancas, louças, metais, torneiras, registros, esgotos, tomadas, interruptores, válvulas de descargas, piso, portas, janelas. O(A) **LOCATÁRIO(A)** deve atentar ao uso de pregos nas paredes onde tem revestimento, utilizando material adequado, bem como furando nos rejuntas, evitando a perda do revestimento.

Parágrafo Quinto – Obriga-se ainda o(a) **LOCATÁRIO(A)**, a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa e a não fazer modificações, transformações, instalações, adaptações, obras ou benfeitorias, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros ou cartazes no imóvel, sem prévia e expressa autorização do(a) **LOCADOR(A)**.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

Compete o(a) **LOCATÁRIO(A)** pagar diretamente às concessionárias dos serviços públicos as contas de Água, Gás, Luz, IPTU e Taxa de Bombeiros, bem como a Taxa de Condomínio, sobre o imóvel locado, apresentando os respectivos recibos mensalmente a **ADMINISTRADORA**. No caso de inadimplência do(a) **LOCATÁRIO(A)**, **obrigando o(a) LOCADOR(A) a efetuar diretamente o pagamento de tais despesas**, estas lhe serão reembolsadas pelo valor total pago, ou seja, com as multas e majorações estabelecidas nas mesmas, acrescido de 10% (dez por cento) a título de perdas e danos, desde já pré-fixados, e juros de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor total dos pagamentos efetuados pelo(a) **LOCADOR(A)**, além de sujeitar o(a) **LOCATÁRIO(A)** às demais consequências previstas neste contrato ou em lei.

Parágrafo Primeiro – O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter conhecimento de que após assinatura deste contrato, a **ADMINISTRADORA** pedirá a ligação de energia elétrica relativa ao imóvel ora locado, em seu nome junto à CEAL - COMPANHIA ENERGÉTICA DE ALAGOAS, arcando o(a) **LOCATÁRIO(A)** com as eventuais despesas decorrentes da religação.

Parágrafo Segundo – Na hipótese do carnê de IPTU ser entregue no endereço do imóvel locado, no prazo de 5 (cinco) dias o(a) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a enviá-lo, mediante protocolo, à **ADMINISTRADORA**, na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, nº 713, Ponta Verde, nesta cidade ou em outro local que lhe venha a ser indicado por escrito, sob pena de responder pelas multas e majorações daí resultantes. Na hipótese de o IPTU não ser entregue até a data prevista, ou, no máximo até o dia 31 de janeiro de cada ano, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá avisar a administradora, por carta e/ou e-mail.

Parágrafo Terceiro – O pagamento do IPTU é de responsabilidade do (a) **LOCATÁRIO(A)**, a ser pago mensalmente junto com o aluguel, podendo ainda a seu critério de conveniência pagar antecipado, acordando com a **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Quarto – De acordo com o disposto no artigo 1.346 do Código Civil Brasileiro, bem como o previsto no artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/91, e para prevenir a responsabilidade dele decorrente, o(a) **LOCATÁRIO(A)** fica obrigado, por ocasião da assinatura do contrato, a fazer o seguro incêndio do imóvel locado, cujo prêmio será pago à seguradora até o final da desocupação do imóvel locado.

Parágrafo Quinto – O **LOCATÁRIO(A)** declara estar ciente quanto aos seus deveres conforme o estabelecido nos art. 23 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA – DA VENDA DO IMÓVEL

Caso o imóvel seja colocado à venda, o(a) **LOCATÁRIO(A)** não poderá impedir a sua visitação por parte dos candidatos do(a) **LOCADOR(A)** e seus prepostos, sendo-lhe lícito, no entanto, determinar períodos horários em cada dia, para tal fim.

Parágrafo Único – Na hipótese acima, o(a) **LOCATÁRIO(A)** terá a preferência para adquirir o imóvel, obrigando-se o(a) **LOCADOR(A)** a dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou extrajudicial comprovadamente efetuada.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO E MULTA CONTRATUAL

A presente locação poderá ser rescindida com justa causa pelo(a) **LOCADOR(A)**, no caso de infração pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** de qualquer das cláusulas contratuais sem que isto implique em qualquer ônus pecuniário ao(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro – No caso de rescisão da locação por infração contratual ou por vontade unilateral do(a) **LOCATÁRIO(A)** ou **LOCADOR(A)**, antes do término do contrato, estes pagarão a multa indenizatória equivalente a 03 (três) meses de aluguel e encargos, vigentes à época da ocorrência, mais os adicionais previstos neste contrato, sendo essa dívida considerada para todos os fins de direito como líquida, certa e exigível, sem prejuízo das indenizações cabíveis.

Parágrafo Segundo – Àquele que der causa à rescisão por causa justa será aplicada à multa prevista do parágrafo anterior em benefício da outra parte.

Parágrafo terceiro – Em qualquer das hipóteses anteriores, obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)**, a entregar as chaves do imóvel, completamente vazio e desembaraçado de pessoas e objetos, no escritório da **ADMINISTRADORA**, devendo estar o imóvel em condições imediatas de ser feita a vistoria, ficando à disposição do **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Quarto – Fica convencionado que a restituição das chaves a **ADMINISTRADORA**, somente ocorrerá estando o imóvel nas condições em que foi locado, com o estrito cumprimento do estabelecido nas Cláusulas Décimas e seus Parágrafos, deste instrumento. Havendo necessidade de obras ou reparos, a devolução das chaves do imóvel somente será aceita pela **ADMINISTRADORA** depois de concluídas e por ela aprovadas.

Parágrafo Quinto – Ao tomar ciência da vistoria extrajudicial, fica o(a) **LOCATÁRIO(A)**, obrigado a executar as obras e reparos, porventura apurados, e/ou pagar as indenizações a elas correspondentes. Omitindo-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** no prazo de 03 (três) dias a contar do recebimento do Laudo de Vistoria Final, este reputar-se-à incontestável, ficando autorizado o(a) **LOCADOR(A)** a executar as obras que se fizeram necessárias, cobrando-as do (a) **LOCATÁRIO(A)** e/ou **FIADOR(A)**.

Parágrafo Sexto – O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a pagar as indenizações e ou despesas apuradas na vistoria extrajudicial, necessárias à reposição do imóvel no estado de perfeita habitabilidade, servindo o laudo, o orçamento e o comprovante de pagamento da execução das obras, como documento hábeis para promover a cobrança judicial.

Parágrafo Sétimo – Até a devolução das chaves, praticada com a observância do estipulado nos parágrafos anteriores, o(a) **LOCATÁRIO(A)** responderá integralmente pelos aluguéis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FINALIDADE

O **LOCATÁRIO(A)** destina o imóvel ora locado exclusivamente para fins de sua residência e de sua família, ficando expressamente proibida a utilização ou destinação diferente.

Parágrafo Primeiro – O(A) **LOCATÁRIO(A)** utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades públicas, assim como, das disposições da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do prédio, quando houver, os quais se obriga a conhecer, por sua inteira conta e exclusiva iniciativa, obrigando-se, ainda, a fazê-lo cumprir com toda exatidão, não só pelos ocupantes do imóvel, como também, dos seus funcionários e visitantes, sujeitando-se às penalidades estabelecidas naqueles instrumentos, que, desde já, ficam fazendo parte integrante deste contrato.

Parágrafo Segundo – O(a) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se prontamente, às expensas próprias, corrigir todo e qualquer vazamento e ou infiltrações, a que der causa, e responderá, perante os vizinhos, pelos danos e estragos resultantes de sua ação ou omissão, sem prejuízo de quaisquer indenizações resultantes de qualquer dano a que der causa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

É proibido o(a) **LOCATÁRIO(A)** introduzir benfeitorias no imóvel ora locado, sem prévio e expresso consentimento do(a) **LOCADOR(A)**. As benfeitorias que o **LOCATÁRIO(A)** fizer mesmo autorizadas, ficarão fazendo parte integrante do imóvel, sem direito o(a) **LOCATÁRIO(A)** a qualquer indenização, exceto as necessárias previstas no Art. 35 da lei 8.245/91. Se qualquer benfeitoria for feita sem o consentimento expresso do(a) **LOCADOR(A)**, esta poderá exigir que tudo seja repostos em seu estado primitivo, finda ou rescindida a locação.

Parágrafo Primeiro – Nenhuma obra, modificação ou instalação, de qualquer natureza, poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do(a) **LOCADOR(A)**, e, quando feitas, o(a) **LOCATÁRIO(A)** não poderá em caso algum, avocar direito de retenção, nem pleitear indenização ou ressarcimento por mais especial que seja o motivo, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à pleno propriedade e posse do(a) **LOCADOR(A)**, comprometendo-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a tudo repor nas condições primitivas, caso assim exija o(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo – Por ocasião da desocupação do imóvel, o(a) **LOCADOR(A)** procederá ou mandará proceder à vistoria, a fim de constatar se o imóvel está sendo entregue nas mesmas condições em que o(a) **LOCATÁRIO(A)** o recebeu, ficando este obrigado a reparar os estragos que forem verificados, proceder à pintura geral do imóvel, ou, querendo, indenizar o(a) **LOCADOR(A)** pelos danos ocorridos.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRESTIMO

O(A) **LOCATÁRIO(A)** não poderá ceder ou transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, objeto do presente contrato, sob pena de rescisão contratual, com as penalidades previstas na Cláusula Nona.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS

01- LOCADOR(A) –, brasileiro (a), casado (a), profissão, portadora do CPF de nº 000.000.000.-00 e RG de nº 000000-0 SSP/AL, residente e domiciliado nesta cidade - Maceió/AL., neste ato representada por sua bastante procuradora **FONTAN IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.721.172/0001-17, com o nome fantasia **FONTAN IMÓVEIS**, CRECI nº 722-J, com sede nesta cidade, na Rua Dr. Jose Afonso de Melo, nº 118, Ed. Empresarial, Harmony Trade Center, Sala 07 (TERREO), Jatiuca, Maceió – AL, neste ato representada por sua diretor **AGAMENON FONTAN DE MELO JÚNIOR**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF nº 382.192.984-72 e RG nº 558.670 – SSP/AL, residente domiciliado nesta cidade, e por seu bastante Procurador o Sr. **IVON DA COSTA E SILVA FILHO**, brasileiro, casado, portador do CPF nº 039.623.004-06, residente e domiciliados nesta cidade.

02 – LOCATÁRIO (A) –, brasileiro (a), solteiro (a), profissão, portador do CPF sob nº 000.000.000-00 e RG sob nº 0000000-0 SSP/AL, residente e domiciliado nesta cidade.

03 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – Apartamento 000, Localizado na Rua Tal, nº x, Bairro y.

04 – VALOR DO ALUGUEL – De acordo com a previsão legal, o valor do aluguel mensal convencionado entre as partes é de R\$ 630,00 (seiscentos e trinta reais), já incluído o condomínio e o IPTU, cujo pagamento deverá observar o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo da CLÁUSULA SEGUNDA do presente contrato. Havendo aumento do condomínio, durante o período da locação, este será repassado para o **LOCATÁRIO**.

05 - DO PRAZO – O prazo de locação é de 24 (vinte quatro) meses à partir de 01.01.2019 e terminará em 31.12.2021, podendo ser rescindido com 12 (doze) meses sem ônus para ambas as partes, desde de que comunicado por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

06 – FIANÇA –, brasileiro (a), casado (a), advogado (a), portadora do CPF sob nº 000.000.000-00 e do RG sob nº 000.000.00 SSP/AL, residente e domiciliado na Rua Tal, nº x, Bairro y. ou caução (equivalente o valor de 3 alugueis).

07 – FINALIDADE DO IMÓVEL: Residencial ou Comercial.

08 – VENCIMENTO MENSAL DO ALUGUEL: o vencimento do aluguel será dia 05 (cinco) de cada mês.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FIANÇA

Assinam o presente contrato, como **FIADOR(ES)** e **PRINCIPAL PAGADOR(ES)**, os devidamente qualificados “in caput” deste instrumento, tornando-se solidariamente responsáveis, juntamente com o (a) **LOCATÁRIO(A)**, por todas as obrigações assumidas neste contrato, não só até ao término do seu prazo contratual e eventuais prorrogações, como também até a efetiva devolução do imóvel ao **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro – Declara(m) o(s) **FIADOR(ES)** expressar sua inteira concordância que no caso do presente contrato vir a ser renovado ou prorrogado, renova-se ou prorroga-se pelo mesmo período, responsabilidade prevista no “caput” desta cláusula.

Parágrafo Segundo – Outrossim, o(s) **FIADOR(ES)** renuncia(m) aos benefícios facultados pelos artigos 827, 835, 836, 837 e 838 do Código Civil Brasileiro e da Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, de sorte que, na eventualidade de serem chamados a responder por débitos resultantes destes, seus bens estarão totalmente disponíveis para garantir a ação ou execução.

Parágrafo Terceiro – O(s) **FIADOR(ES)** declara-se(m) totalmente responsável(eis) pela garantia dos pagamentos dos débitos do(a) **LOCATÁRIO(A)**, enquanto este estiver de posse do imóvel, mesmo após o término do prazo do contrato estipulado na Cláusula Terceira.

Parágrafo Quarto – Desde de já o(s) **FIADOR(ES)** faculta(m) ao(a) **LOCADOR(a)** de cientificá-lo ou não da ação de despejo acaso movida contra o(a) **LOCATÁRIO(A)**, não implicando a inexistência da ciência na extinção da responsabilidade no pagamento da multa contratual e demais ressarcimentos, legal ou contratualmente existentes.

Parágrafo Quinto – Por morte, insolvência, incapacidade ou mudança para fora desta cidade do(s) **FIADOR(ES)** e demais casos estabelecidos no artigo 40 da Lei nº 8.245/91, fica o(a) **LOCATÁRIO(A)** obrigado, independente de interpelação, a apresentar outro fiador no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar de quaisquer daqueles acontecimentos, provando desde logo a sua idoneidade e solvência, sob pena de incorrer na multa estabelecida na Cláusula Nona e seus parágrafos, podendo a critério do(a) **LOCADOR(A)** ficar rescindido de pleno direito o presente contrato, independente de notificação judicial ou extrajudicial. Havendo mudança de endereço do(s) **FIADOR(ES)**, terão os mesmos obrigação de informar o novo endereço no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer em infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA OUTORGA DE PROCURAÇÃO

O(A) **LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(ES)**, outorgam-se, mútua e reciprocamente poderes para receber citações, notificações, intimações, protestos, interpelações, ou tomar ciência de qualquer ato processual, de forma que a efetivação da diligência pelo oficial de justiça em qualquer um dos mencionados contratantes, abrangerá os demais, independente de qualquer outra formalidade legal em qualquer demanda inspirada neste convênio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O(A) **LOCATÁRIO(A)** se compromete em comunicar por escrito a **ADMINISTRADORA** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias que pretende desocupar o imóvel, sob pena de não o fazendo responsabilizar-se pelo pagamento dos aluguéis por mais de 30 (trinta) dias após a notificação, observado o previsto na Cláusula Nona deste Contrato.

Parágrafo Primeiro – Após a notificação da desocupação o (a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete em agendar data e horário junto a **ADMINISTRADORA** e também obter as informações sobre os procedimentos necessários para vistoria, entrega das chaves, pagamentos de taxas, afim de não estender o prazo e não onerar os custos de rescisão e quitação do Contrato de Locação.

Parágrafo Segundo – A vistoria será realizada com a presença do(a) **LOCATÁRIO(A)**, da **ADMINISTRADORA** e de um Prestador de Serviços para elaboração do Laudo de Vistoria de Saída. Em caso de constatação de obras ou reparos o Prestador de Serviços apresentará orçamento, para aprovação do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ficando ao seu critério se o mesmo executará ou aprovará o orçamento e a execução pelo Prestador de Serviço.

Parágrafo Terceiro – Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** execute as obras ou reparos, após a conclusão dos mesmos a **ADMINISTRADORA** fará a verificação para aceitação ou não dos serviços. Até a devolução das chaves, o(a) **LOCATÁRIO(A)** responderá integralmente pelos aluguéis e encargos.

Parágrafo Quarto – Após a Vistoria de Saída a **ADMINISTRADORA** providenciará o levantamento do consumo e desligamento de Água, Luz, Gás para que o(s) **LOCATÁRIO(A)** realize os pagamentos caso tenha consumo. No caso de Condomínio o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá apresentar declaração de quitação assinada pelo Síndico. Quando da assinatura do documento de Rescisão Contratual, pagamento de todas as despesas oriundas do Contrato de Locação e recebimento de chaves é que encerrará a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)** sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

O não exercício de qualquer direito ou faculdade prevista no presente instrumento, pelo(a) **LOCADOR(A)**, será tido como mera liberalidade, não constituindo novação ou alteração de quaisquer Cláusula aqui estabelecida.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato obriga as partes contratantes por si, herdeiros e sucessores. As partes responsabilizam-se civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas neste instrumento e nas fichas cadastrais e, quanto ao(s) **FIADOR(ES)**, ainda, no que diz respeito à titularidade do bem imóvel livre e desembaraçado.

Parágrafo Segundo – A fim de verificar o fiel cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se o(a) **LOCADOR(A)** o direito de visitar o imóvel ou fazê-lo vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo.

Parágrafo Terceiro – Obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a fazer entrega em mãos do procurador do(a) **LOCADOR(A)**, **FONTAN IMÓVEIS LTDA.**, toda intimação, avisos ou notificações, das autoridades federais, estaduais ou municipais, relativas ao imóvel locado e a(o) **LOCADOR(A)**, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de assumir inteira responsabilidade pelas multas, correções monetárias e penalidades, conseqüentes da falta de cumprimento das referidas intimações e, ainda, se responsabilizará por perdas e danos causados.

Parágrafo Quarto – Fica desde já avençado que a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, telegrama, telex ou fac-símile enviadas para o endereço do imóvel ou ainda pelas demais formas previstos no Código de Processo Civil.

Parágrafo Quinto – A multa e o despejo citados não eximem o(a) **LOCATÁRIO(A)** ou seu(s) **FIADOR(ES)** da entrega do imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

Parágrafos Sexto – A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei nº 8.245/91 de 18/10/1991, ficando assegurado ao(a) **LOCADOR** e **LOCATÁRIO(A)**, todos os direitos e vantagens pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DE FORO

Fica eleito o foro da comarca de Maceió para dirimir as dúvidas e questões eventualmente oriundas deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justos e contratados firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo para que se produzam os devidos efeitos legais, inclusive a herdeiros e sucessores.

Maceió, 09 de Outubro de 2018.

FONTAN IMÓVEIS LTDA.
ADMINISTRADORA
PROCURADOR

LOCATÁRIA
CPF. 000.000.000-00

FIADOR
CPF: 000.000.000-00

Testemunhas:
