

## 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 Engenheiro Mário de Gusmão, nº 713, Ponta Verde, 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 ELEMENTOS 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 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 rejuntes, 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 conseqüências 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 repostado 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 LEMENTOS VARIÁVEIS

**01- LOCADOR(A)** –....., aposentado (a), brasileiro (a), casado (a), portador do CPF de nº 000.000.000.-00 e RG de nº 000.000 SSP/AL, residente e domiciliado na cidade de 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 Engenheiro Mário de Gusmão, nº 713, Ponta Verde, 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), casado (a), medico (a), portadora do CPF sob nº 000.000.000-00 e RG sob nº 000.000 SSP/AL.

**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\$ 2.200,00 ( Dois mil e duzentos 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 01.01.2012 e terminará em 31.12.2013, 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, 19 de Dezembro de 2011.

---

**FONTAN IMÓVEIS LTDA.  
ADMINISTRADORA  
PROCURADOR**

---

**LOCATÁRIA  
CPF. 000.000.000-00**

---

**FIADOR  
CPF. 000.000.000.-00**

**Testemunhas:**

---