**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**ADMINISTRADORA:** NEVES PARTICIPAÇÕES - EIRELI

**LOCADOR(A):** PERILO SILVA NEVES

**LOCATÁRIO(A):** LABCHRIS – LAB. DE ANÁLISES E DIAG. PO IMAGEM EIRELLI

**VIGÊNCIA DO CONTRATO:** 12 (doze) meses. Início 20/08/2022 à 20/08/2023

**VALOR INICIAL DO ALUGUEL:** R$ 1.383,00 (Um mil trezentos e oitenta e três reais)

**LOCADOR: PERILO SILVA NEVES**, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 213.347.733-00, RG nº 2000002142350 SSP/CE residente e domiciliado na Rua Padre Apoliano, Nº 211, Cidade do Marco – Ce, CEP nº 62.560-000.

**LOCATÁRIO**: **LABCHRIS – LAB DE ANALISES, pessoa jurídica,** inscrita no CNPJ n° 19.461.739/0001-29, localizada na Rua Parsifal Barroso n° 280, Centro, Marco -CE, cep: 62.560-000; Neste ato representada por seu sócio(a) proprietário(a): **ANA BEATRIZ DE ALEXANDRIA LEAL VASCONCELOS**, Brasileiro(a), solterira(o), maior, universitária, residente e domiciliado Residente e domiciliada na Rua Padre Apoliano N°179, Bairro Centro, Marco – CE, cep:62.560-000, portador(a) do RG de nº 2330161 e inscrito no CPF de nº 00864969481.

**ADMINISTRADORA**: **NEVES PARTICIPAÇÕES EIRELI,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ 27.860.631/0001-63, situada à ROD BR 403, 219, Unidade 201, Triângulo do Marco, Marco-Ceará, CEP: 62.560-000, neste ato representada por seu sócio proprietário, Perilo Silva Neves, brasileiro, casado, empresário, CPF nº 213.347.733-00, RG nº 2000002142350 SSP/CE residente e domiciliado na Rua Padre Apoliano, nº 211, Centro, Cidade do Marco – Ce, CEP nº 62.560-000.

**FIADOR:** **JOSÉ RICARDO COÊLHO SILVA,** brasileiro, divorciado, enfermeiro auditor, CPF n° 071.432.493-00, RG n° 459966-2 SSP/CE, residente e domiciliado na Rua Joaquim Lima, n°699, Apto 304, Centro, Cidade de Fortaleza, Ceará, CEP: 60.175-005,

Através do presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e na melhor forma de direito, as partes signatárias, devidamente supra qualificadas, LOCADOR e LOCATÁRIA, têm justo, contratado 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 1ª – DO IMÓVEL**

O objeto do presente instrumento é a locação de Duas Salas Comerciais de propriedade do LOCADOR, localizadas na Rua 30 de Julho N°765, no Bairro Centro, na cidade de Marco – CE, cep: 62.560-000.

1. O LOCATÁRIO confessa que recebeu o imóvel acima descrito no estado de conservação, limpeza e nas condições gerais discriminadas no TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA, em anexo, parte integrante deste instrumento.

**CLÁUSULA 2ª – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

1. A presente locação destina-se, restritivamente, ao uso **Comercial**, no que tange ao ponto do imóvel, ficando proibido ao LOCATÁRIO(A), utilizá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR.**
2. O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, sem o consentimento prévio e expresso do LOCADOR, ceder, transferir, emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado;
3. O(A) LOCATÁRIO(A) somente poderá transferir o imóvel objeto deste contrato para terceiros, com a prévia e expressa anuência do LOCADOR, condicionado, ainda, a aprovação do cadastro do novo pretendente na ADMINISTRADORA e o pagamento da taxa de transferência correspondente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel;
4. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) realize sem a anuência do LOCADOR qualquer das condutas previstas no item “b” desta Cláusula, incorrerá em infração contratual, passível da aplicação de multa, nos termos deste instrumento;
5. Em caso de locação não residencial, o(a) LOCATÁRIO(A), afirma ter analisado a Lei de zoneamento da cidade e/ou convenção de condomínio do imóvel que deseja locar, responsabilizando-se por qualquer impedimento quanto ao uso para o fim pretendido, ciente de que eventual impedimento legal não constituirá motivo para a rescisão deste Contrato.

**CLÁUSULA 3ª – DO ALUGUEL**

1. Fica livremente convencionado e aceito por ambas as partes o pagamento mensal do aluguel no valor de **R$ 1.383,00 (Um mil trezentos e oitenta e três reais).**
2. O primeiro pagamento da mensalidade deverá ser realizado até o dia 20/09/2022, sendo referente ao período do mês vencido de 20/08/2022 a 20/09/2022 (30 dias) e os demais pagamentos todos os dias **20º** (vinte) dos meses subsequentes, devendo ser feitos por meio dos boletos bancários que serão enviados pela ADMINISTRADORA;
3. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) deseje realizar a mudança da data de vencimento do aluguel, deverá encaminhar solicitação escrita à ADMINISTRADORA, acompanhada do devido comprovante de mudança de data de pagamento, nos termos da legislação em vigor.;
4. Em nenhuma hipótese serão aceitos cheques ou qualquer outra forma de pagamento não prevista expressamente no Contrato, ficando sem poder liberatório quaisquer pagamentos efetuados fora das condições ora estipuladas;
5. O aluguel pactuado nesta cláusula será reajustado ANUALMENTE de acordo com o Índice Geral de Preço de Mercado – IGPM do mês de aniversário do contrato. Na falta do aludido indexador, na sua extinção ou se por algum motivo, tornar-se impraticável sua aplicação, os aluguéis passarão a ser reajustados pelo INPC ou por outro indicador autorizado pela legislação em vigor, sem qualquer prejuízo ao direito de revisão. Fica, desde já, autorizado o reajuste em período menor do que o aqui estabelecido, caso Lei posterior assim autorize;
6. O valor do aluguel poderá ser revisado a qualquer tempo, caso ocorra a desfasagem do valor do aluguel em relação aos valores praticados no mercado e seja necessária à sua adequação, nos termos do Art. 18 da Lei 8.245/91 ou, ainda, nos termos do Art. 19 da mesma Lei;
7. O(A) LOCATÁRIO(A) fica ciente de que as taxas de condomínio que eventualmente recaírem sobre o imóvel são reajustados e variam de acordo com as normas de convenção condominial, podendo sofrer alteração do valor durante a vigência do contrato de locação;

**CLÁUSULA 4ª – DA INADIMPLÊNCIA**

1. O atraso no pagamento do aluguel acrescentará sobre o seu valor uma multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária a serem pagos pelo(a) LOCATÁRIO(A), quando a efetivação do pagamento do aluguel correspondente. O atraso no pagamento do aluguel acarretará no envio de cobranças extrajudiciais; bem como em demandas judiciais, com o pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência por parte do(a) LOCATÁRIO(A);
2. Em caso de pagamento por meio de boleto bancário fornecido pela ADMINISTRADORA, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 30 (trinta) dias após a data de vencimento da carência para realizar o pagamento utilizando o mesmo título, devidamente atualizado, através da página de internet do Banco. Após esse prazo, deverá dirigir-se à ADMINISTRADORA para realização de pagamento que deverá ser somente em espécie;
3. Caso esteja alguma parcela de aluguel em aberto, fica facultado ao LOCADOR a imediata interposição da competente AÇÃO DE DESPEJO, bem como a inscrição do nome do devedor nos Órgãos de Proteção ao Crédito (SPC, SERASA, etc.) independente de aviso pelo LOCADOR ou pela ADMINISTRADORA;
4. Fica, desde já, acordado que o LOCADOR tem penhor legal sobre todos os móveis que vierem a guarnecer o imóvel ora locado, nos termos do Art. 1.467 do Código Civil;
5. Será considerada infração contratual a repetição no atraso de qualquer dos encargos inerentes à locação, INCLUSIVE DO ALUGUEL, por mais de 03 (três) vezes, consecutivas ou não, durante a vigência deste instrumento, mesmo feito com os adicionais pactuados, podendo ensejar na rescisão do contrato e denúncia da locação, além da aplicação de multa pelo descumprimento contratual;

**CLÁUSULA 5ª – DOS PRAZOS**

1. O prazo de locação é de 12 (doze) meses, tendo início em 20 de Agosto de 2022 à 20 de Agosto de 2023, data em que, caso não haja renovação expressa do contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado e em perfeito estado de conservação e limpeza, com a apresentação dos comprovantes de quitações de IPTU, Taxa de Ocupação, Condomínio, Água e Energia, com seus respectivos consumos finais, bem como a apresentação de protocolo de desligamento destes, respondendo, ainda, pelos prejuízos e danos causados ao imóvel, nos termos deste Contrato;

**CLÁUSULA 6ª – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

1. O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter conferido o Termo de Vistoria de Entrada no imóvel objeto desta locação, inclusive seus pertences (se houver), recebendo-o no estado em que se encontra descrito no termo e comprometendo-se a devolvê-lo da mesma forma, no pleno funcionamento de seus pertences, sem qualquer direito de retenção indenização ou compensação, pelos gastos que eventualmente tenha de efetuar para dar cumprimento as estas obrigações;
2. Encontrando o(a) LOCATÁRIO(A) regularidade ou irregularidade no imóvel locado, que não conste no Termo de Vistoria de Entrada, estas deverão ser ressalvadas por escrito no prazo de até 10 (dez) dias úteis do recebimento das chaves e do controle do portão elétrico (se houver), em documento com fotos datadas, a ser assinado por ambas as partes. Comprovadas as informações, o documento passará a integrar o presente Contrato de Locação;
3. Durante a vigência do presente contrato, caso venham a ser verificados, a quaisquer tempos, estragos nas dependências ou pertences do imóvel, o LOCADOR notificará o(a) LOCATÁRIO(A) para proceder os reparos necessários, desde que seja de responsabilidade deste(a), no prazo de 10(dez) dias. Não sendo iniciadas as obras neste prazo, poderá o LOCADOR mandar efetuá-las, por pessoas ou empresas de sua livre escolha, a cobrar do(a) LOCATÁRIO(A) e dos FIADORES (se houver) 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;
4. 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 escrito do LOCADOR, o qual autoriza, desde já, que sejam realizadas periodicamente as podas necessárias;
5. 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: fechaduras, trancas, louças, metais, torneiras, registros, esgotos, tomadas, interruptores, válvulas de descargas, piso, portas, janelas, caixas d’ água, portões, vidros, telhados, sanitários, limpeza periódica de fossas, caixas d’água e demais itens de uso diário. O(A) LOCATÁRIO(A) deve atentar para os furos nos revestimentos do imóvel, utilizando material adequado, bem como furar nos rejuntes, evitando a perda dos revestimentos. Os furos que danificarem os revestimentos (piso e parede) acarretarão na substituição, pelo(a) LOCATÁRIO(A), da(s) peça(s) danificada(s);
6. 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 LOCADOR;
7. Fica o(a) LOCATÁRIO(A) responsável pela manutenção e/ou eventual recuperação do telhado do imóvel, necessária para sanar qualquer vazamento (goteira) ou infiltração identificada. A responsabilidade será do LOCADOR somente se o problema ocorrer na primeira chuva do primeiro inverno imediatamente posterior à data de início do presente contrato, caso o problema não tenha sido causado pela má utilização e/ou falta de observação dos cuidados necessários quando da instalação de equipamentos (antenas, ar condicionado, internet, telefone, etc) mesmo que tal serviço tenha sido efetuado por terceiros;
8. O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em qualquer hipótese, realizar a instalação de antenas, ar condicionador ou quaisquer outros aparelhos/equipamentos no telhado do imóvel sem a prévia comunicação e autorização do LOCADOR, sob pena de ficar inteiramente responsável por qualquer dano ou goteira que venha a ser identificado;

**CLÁUSULA 7ª – DEVERES DO(A) LOCATÁRIO(A)**

1. Compete ao (à) LOCATÁRIO(A) pagas às concessionárias de serviços públicos as contas de Água, Gás, Luz e Taxas de Bombeiros, bem como as Taxas Condominiais que recaem sobre o imóvel locado, apresentado os respectivos recibos à ADMINISTRADORA sempre que por esta for solicitado. No caso de inadimplência do(a) LOCATÁRIO(A), obrigando o LOCADOR 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 LOCADOR, além de sujeitar o(a) LOCATÁRIO (A) e o(s) fiador (es) (se houver) às demais consequências previstas neste contrato ou em lei;
2. O(A) LOCATÁRIO(A) declara estar ciente de que a entrega das chaves e do controle do portão elétrico (se houver) do imóvel somente serão realizadas após a formalização e assinatura deste Contrato de Locação, bem como tendo sido apresentados os devidos protocolos do pedido de ligação nova ou de religação em nome do(a) LOCATÁRIO(A), ou comprovante de transferência para o nome deste, se for o caso, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de incorrer em multa por infração contratual e imediata rescisão deste instrumento;
3. Em caso do(a) LOCATÁRIO(A) não realizar a mudança descrita no item anterior, efetuar a ligação de forma irregular ou por conta própria, ou, ainda, violar ou deixar violar os lacres de segurança dos equipamentos, instalados pelas concessionárias, bem como se praticar qualquer outra conduta considerada irregular pela ENEL ou CAGECE, ficará obrigado a arcar com todas as multas, indenizações e/ou reparação de danos eventualmente impostas, ainda que os débitos tenham sido lançados em nome de terceiros, desde que a constatação do dano tenha ocorrido durante a vigência deste contrato ou posteriormente, se o ato que ensejou a aplicação da penalidade tiver ocorrido durante o período em que o(a) LOCATÁRIO(A) estava ocupando o imóvel;
4. Ao término do contrato de locação, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá pagar o consumo final, assim como solicitar certidões negativas de débitos, e seus respectivos protocolos de desligamentos de fornecimento de energia e água (se houver) e apresentá-los à ADMINISTRADORA;
5. Os valores do IPTU e/ou Taxas de Ocupação deverão ser quitados juntamente com o pagamento do aluguel. Na hipótese do carnê de IPTU e/ou Taxa de Ocupação ser entregue no endereço do imóvel locado, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a apresentar à ADMINISTRADORA cópia do carnê/recibo de cobrança, no prazo de até 05 (cinco) dias após a data de recebimento, para que esta, por sua vez, realize a cobrança nos moldes aqui previstos, sob pena de responder pelas multas e majorações daí resultantes. O pagamento do IPTU e/ou taxa de ocupação é de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e do(s) FIADOR(ES) (se houver);
6. No caso de a locação ocorrer em prédio onde exista mais de um inquilino, mesmo existindo condomínio regularmente instituído ou não, o(a) LOCATÁRIO(A), de logo, se obriga, sob pena de rescisão deste contrato, a acatar todas as normas condominiais, bem como as contidas no REGIMENTO INTERNO do edifício, que de logo entram em vigor, como se aqui estivessem transcritas.

**CLÁUSULA 8ª – DAS BENFEITORIAS**

1. Caso o(a) LOCATÁRIO(A), queira realizar alguma intervenção, instalação, adaptação, acessão ou benfeitoria no imóvel, mesmo que útil ou necessária, deverá elaborar projeto arquitetônico descritivo desta(s) intervenção (ões) e apresentar ao LOCADOR, para que este manifeste sua aprovação ou indique alguma ressalva.
2. O(A) LOCATÁRIO(A) renuncia expressamente a qualquer direito em virtude de todas e quaisquer benfeitorias aplicadas, seja úteis, necessárias ou voluptuárias, bem como, ao final do contrato, fica ciente de que estas, caso autorizado pelo LOCADOR, se incorporarão ao imóvel, não conferindo-lhe qualquer direito a indenização;
3. Fica a cargo do(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas referentes a qualquer obra ou benfeitorias a ser realizada no imóvel, bem como os custos necessários para a contratação de profissionais, impostos municipais, estaduais e federais, além de taxas de regularização e alvarás porventura necessários junto aos órgãos públicos, conselhos e sindicato competentes;
4. Por ocasião da desocupação do imóvel, o LOCADOR procederá ou mandará proceder a vistoria, a fim de constatar se o imóvel está sendo entregue em perfeito estado de conservação, indicando se tem ou não interesse que as benfeitorias eventualmente realizadas permaneçam no imóvel, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reparar os estragos que foram verificados, proceder à pintura geral do imóvel ou indenizar o LOCADOR pelos danos ocorridos.

**CLÁUSULA 9ª – DA RESCISÃO E MULTA CONTRATUAL**

1. A presente locação poderá ser rescindida a qualquer tempo por justa causa pelo LOCADOR no caso de infração pelo(a) LOCATÁRIO(A) de qualquer das cláusulas contratuais, aplicando-se a multa indenizatória prevista no item seguinte e sem que isto implique em qualquer ônus pecuniário ao(a) LOCADOR;
2. No caso de rescisão da locação por vontade unilateral do(a) LOCATÁRIO(A), este pagará multa indenizatória equivalente a 10% (dez por cento) do valor do(s) aluguel (eis) que permanecem em aberto até a data final da vigência do presente Instrumento;
3. Em qualquer das hipóteses anteriores ou ao final do contrato, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A), a apresentar o imóvel, completamente vazio e desembaraçado de pessoas e objetos, à ADMINISTRADORA, devendo estar em condições imediatas de ser vistoriado, ficando à disposição do LOCADOR;
4. Fica convencionado que a restituição das chaves e do controle do portão elétrico (se houver) à ADMINISTRADORA, somente ocorrerá estando o imóvel em perfeitas condições de uso e com os fornecimentos de energia e água (se houver) devidamente desligados e quitados junto às empresas fornecedoras. Havendo necessidade de obras, reparos ou quaisquer outros procedimentos, a devolução das chaves e do controle do portão elétrico (se houver) do imóvel somente será aceita pela ADMINISTRADORA depois de concluídas e por ela aprovadas;
5. Para que seja considerada finalizada a locação e o termo de rescisão contratual seja elaborado, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá ter comunicado sua intenção de rescindir o contrato com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e cumulativamente apresente:

e.1) Comprovante de desligamento do fornecimento de energia e água (se houver) e da inexistência de débitos junto à CAGECE e ENEL (certidões negativas);

e.2) Comprovante de pagamento dos resíduos e taxas gerados pelo desligamento do fornecimento de energia e água (se houver);

e.3) Comprovante de quitação do IPTU e condomínio (se houver);

e.4) Termo de vistoria de devolução realizado pela ADMINISTRADORA, atestando a regularidade do imóvel ou comprovação de pagamento dos reparos á ADMINISTRADORA;

1. Ao tomar ciência do termo vistoria final, fica o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) (se houver), obrigado (a) (s) a executar (em) as obras e reparos porventura apurados. Omitindo-se o(a) LOCATÁRIO(A) no prazo de 10 (dez) dias a contar do recebimento do Termo de Vistoria Final, este reputar-se-á incontestável, ficando autorizado o LOCADOR a executar as obras que se fizerem necessárias, cobrando-as do(a) LOCATÁRIO(A) e do(s) FIADOR(ES) (se houver);
2. O(A) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) (se houver) obrigam-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 hábil para promover a cobrança judicial;
3. A entrega das chaves e do controle do portão elétrico (se houver) para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR (ES) (se houver) das obrigações contratualmente assumidas, inclusive quanto aos pagamentos os aluguéis e encargos subsequentes, que só não serão devidos caso o imóvel esteja em perfeitas condições de habitabilidade;
4. Este contrato também poderá ser rescindido quando das hipóteses previstas no Art. 9º e incisos da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);
5. Em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro fato superveniente que torne impeditiva a continuidade da locação, e que não tenha resultado na ação ou omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente;
6. Em se tratando de locação não residencial, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a fornecer, além dos documentos aqui exigidos, o devido comprovante de mudança do endereço da sua firma, ou, se for o caso, o comprovante da baixa da empresa na Secretaria de Finanças do Estado ou Município e na Junta Comercial;

**CLÁUSULA 10ª – DA DESOCUPAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

1. O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete em comunicar por escrito à 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 30(trinta) dias após a notificação;
2. Após a notificação da desocupação o(a) LOCATÁRIO(A) compromete-se em agendar data e horário junto à ADMINISTRADORA e também obter as informações sobre os procedimentos necessários para vistoria, entrega das chaves e do controle do portão elétrico (se houver), pagamento de taxas, a fim de não estender o prazo e não onerar os custos de rescisão e quitação do Contrato de Locação. Ficando ciente o(a) LOCATÁRIO(A) que a ADMINISTRADORA receberá as chaves do imóvel do controle do portão elétrico (se houver) e rescindirá o contrato somente após o cumprimento de todas as obrigações contratuais e assinado o termo de rescisão;
3. A vistoria será realizada com a presença do(a) LOCATÁRIO(A) e da ADMINISTRADORA para elaboração do Termo de Vistoria de Saída. Caso sejam necessárias obras ou reparos, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá seguir o que foi notificado na Vistoria de Saída do imóvel;
4. Na impossibilidade do(a) LOCATÁRIO(A) acompanhar a Vistoria de Saída na data marcada, terá o prazo de 05 (cinco) dias para apresentar por escrito contestação a termo, que será respondido pela ADMINISTRADORA no prazo de 05 (cinco) dias. Caso não haja respostas pelo(a) LOCATÁRIO(A) no prazo aqui indicado, será considerado como aceito o termo de vistoria de saída pelo LOCATÁRIO(A).
5. 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 do controle do portão elétrico (se houver) e assinatura do termo de rescisão, o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES) (se houver) responderá(ão) integralmente pelos aluguéis e encargos;
6. Após a Vistoria de Saída o(a) LOCATÁRIO(A) providenciará o levantamento do consumo e desligamento de Água e Luz, para que se realize os pagamentos caso tenha consumo. Somente após a assinatura do documento de Rescisão Contratual, pagamento de todas as despesas oriundas do Contrato de Locação e recebimento de chaves do controle do portão elétrico (se houver), cumulativamente, que encerrará a responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e do(s) FIADOR(ES) (se houver) sobre o imóvel.

**CLÁUSULA 11ª – DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS**

1. O(s) FIADOR(ES) (se houver) já qualificado(s) participa(m) do presente contrato na condição de garantidor(es) dos cumprimentos de todas as obrigações contraídas neste instrumento, na condição de pagador(es) solidário(s) dos aluguéis e de todos os encargos e acessórios dele decorrentes, vem como responsável(eis) pelos futuros reajustes e prorrogações desta locação, além dos reparos ao imóvel e quaisquer outros débitos de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), nos termos deste contrato;
2. O(s) Fiador(es) (se houver) renuncia(m) expressamente aos direitos previstos nos artigos 827 e 835 do Código Civil, tornando-se devedor(es) solidário(s) da presente avença, tendo plena ciência das obrigações assumidas, ficando esta fiança válida em todos os seus termos.
3. Em caso de morte, falência ou insolvência do fiador (se houver), o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a dar substituto idôneo a juízo do LOCADOR no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer em infração passível de multa no valor equivalente a 01 (um) mês de aluguel, além da rescisão imediata deste contrato.
4. Fica estabelecido que a responsabilidade do(s) FIADOR(ES) (se houver) vigorará não só pelo prazo de locação, e, independentemente de estar findo e rescindido por qualquer causa o presente contrato, tal obrigação perdurará solidariamente à obrigação do(a) LOCATÁRIO(A), tudo conforme previsão contratual, renunciado o(s) FIADOR(ES) (se houver), de forma expressa, aos demais benefícios e prerrogativas do Código Civil e que confrontem com o que ora se pactua no presente instrumento.

**CLÁUSULA 12ª – DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS**

1. Falecendo o(a) LOCATÁRIO(A), ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I. Nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes do imóvel;

II. Nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio;

**CLÁUSULA 13ª – DO ABANDONO DO IMÓVEL**

1. A fim de resguardar-se o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência do morador, e no intuito de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou depredações, fica o LOCADOR(A) expressamente autorizado a ocupar o imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para derrubá-lo, desde que fiquei suficientemente comprovado o abandono do imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A) por um prazo superior a 90 (noventa) dias, caracterizando-se como abandono a ausência habitual e comprovada do inquilino podendo ou não estar em dias com o pagamento dos aluguéis.

**CLÁUSULA 14ª – DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. O não exercício pelo LOCADOR, de qualquer direito ou faculdade prevista no presente instrumento e/ou o recebimento de aluguéis e demais encargos fora do prazo fixado, será tido como ato de mera liberalidade, não constituindo novação ou alteração de qualquer Cláusula aqui estabelecida.
2. Fica estipulada, como cláusula penal, multa no valor de 01 (um) mês de aluguel e demais encargos em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas do presente contrato, com exceção dos casos de inadimplência ou rescisão dos contratos que possuem multas específicas;
3. As partes declaram que são verídicas todas as informações constantes no presente contrato, bem como nas fichas de cadastro e documentos fornecidos, respondendo civil e criminalmente por qualquer informação, declaração ou documentação falta que, porventura, seja apresentado no processo de locação;
4. A fim de verificar o fiel cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se o LOCADOR o direito de visitar o imóvel ou fazê-lo vistoriar, por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora;
5. O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, sempre que houver indícios de abandono do imóvel, representar o(a) LOCATÓRIO(A) junto à CAGECE e à ENEL, podendo requerer primeira ligação, religação, transferência ou cancelamento de energia elétrica e água para o imóvel objeto deste.
6. Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a entregar à ADMINISTRADORA toda intimação, avisos ou notificações, das autoridades federais, estaduais ou municipais, relativas ao imóvel locado e o LOCADOR, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena de assumir inteira responsabilidade pelas multas, correções monetárias e penalidades, consequentes da falta de cumprimento das referidas intimações e, ainda, se responsabilizará por perdas e danos causados;
7. Fica desde já estabelecido que a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, telefones, e-mail ou aplicativo de mensagens multiplataforma tais como WhatsApp, Menssenger ou similares e enviadas para o endereço do imóvel ou contatos fornecidos pelo(a) LOCATÁRIO(A) e, ainda pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;
8. O(A) LOCATÁRIO(A) declara estar ciente de que, caso deseje realizar alguma alteração contratual, tal ato poderá estar sujeito à cobrança de taxa de serviço pela ADMINISTRADORA.

**CLÁUSULA 15ª – DO FORO**

1. Fica eleito o foro da comarca de Marco, Estado do Ceará, 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, juntos 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 extensivos a herdeiros e sucessores.

Marco/CE, 20 de Agosto de 2022.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LOCADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**FIADOR**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHA**