# **CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**CONTRATANTES**

**LOCADOR(ES):**

a Sro(a). **${NOME\_LOCADOR}**,brasileiro(a), ${ESTADO\_CIVIL\_LOCADOR}, RG nº ${RG\_LOCADOR} SSP/SP, CPF/MF nº ${CPF\_LOCADOR}, neste ato representado pela EMPRESA, **LUCIANE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP** empresa inscrita no CNPJ/MF nº 43.225.675/0001-41, estabelecida na Rua Suíça nº 991, no Parque das Nações, em Santo André, São Paulo, CEP 09210-000, neste ato representada por sua sócia **LUCIANE ARIAS PAZZINI**, brasileira, divorciada, corretora de imóveis, RG nº 16.703.610-5 SSP SP e do CPF/MF nº 140.393.698-66.

**LOCATÁRIO(S):**

a Sro(a). **${NOME\_LOCATARIO},** brasileiro(a), maior, ${ESTADO\_CIVIL}, ${PROFISSAO\_LOCATARIO}, RG nº ${RG\_LOCATARIO}e do CPF/MF nº ${CPF\_LOCATARIO}, residentes e domiciliados à ${ENDERECO\_LOCATARIO}.

A locação ora ajustada objetiva o seguinte IMÓVEL:

Endereço: ${ENDERECO\_PROPRIEDADE}.

Fim exclusivo - ${FIM\_EXCLUSIVO}.

Este contrato subordina-se às seguintes condições especiais:

I - Aluguel Mensal: ${VALOR\_ALUGUEL}.

II - Periodicidade de reajuste de alugueis / Índice: Anual / IGPM-FGV.

III - Data de Pagamento de aluguel: Todo dia ${DIA\_VENCIMENTO} de cada mês.

IV - Prazo de locação: ${PRAZO\_CONTRATO} meses.

V - Inicio da Locação: ${DATA\_INICIO}.

VI - Término da Locação: ${DATA\_FIM}.

VII - Imposto Predial e Territorial Urbano POR CONTA DO LOCATÁRIO. Correspondente ao percentual de ${PERCENTUAL\_IPTU} %, classificação fiscal junto à Prefeitura sob nº ${CLASSIFICACAO\_FISCAL}.

VIII - O imóvel foi locado para ${NUMERO\_PESSOAS} pessoas, não podendo levar mais pessoas para residir no imóvel sem autorização por escrito do locador ou administradora, sob pena de ser considerado rescindido o presente contrato, conforme clausula vigésima- terceira.

IX – Instalação coletiva junto à Sabesp sob RGI nº ${N\_SABESP}; Instalação individual junto à Enel sob nº ${N\_ENEL}.

Os signatários deste instrumento, que contratam nas qualidades, aqui designados simplesmente LOCADOR e LOCATÁRIO, têm entre si justas e contratadas, a locação do imóvel aqui mencionado mediante as cláusulas e condições seguintes.

1 - Os aluguéis e encargos relativos a este contrato, o LOCATÁRIO se obriga a pagá-los, pontualmente, no dia de cada mês mencionado nas condições especiais, no escritório da LUCIANE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP.

Parágrafo Primeiro: Fica a livre escolha do LOCATÁRIO que o pagamento seja feito, em dinheiro, no balcão da Administradora e mediante fornecimento de recibo, ou através de boleto bancário que será enviado para o Locatário, para o e-mail que indicar, ou caso não o possua poderá retirá-lo no balcão da Administradora.

Parágrafo Segundo: Caso o Locatário opte pelo pagamento através de boleto bancário, para atender sua escolha e interesse, este concorda em pagar a tarifa bancária, cobrada pela instituição financeira, que será inclusa no próprio boleto.

OPÇÃO DE FORMA DE PAGAMENTO:

(X) ${FORMA\_PAGAMENTO}

(X) ENVIAR POR E MAIL: ${EMAIL\_LOCATARIO}..

2 - O pagamento de aluguel e encargos através de cheque recusado pelo sacado, por qualquer motivo, torna nula e sem qualquer efeito a quitação dada constituindo o(s) LOCATÁRIO(S) em mora de pleno direito.

3 - O(s) LOCATÁRIO(S) declara(m) ter pleno conhecimento de que o resgate de responsabilidades posteriores não significa a quitação de outras obrigações aqui estipuladas, por qualquer motivo deixadas de cobrar nas épocas próprias, tanto de aluguéis como de encargos de quaisquer natureza.

4 - O atraso no pagamento do aluguel e encargos implicará na multa de 20% (vinte por cento), nos juros de mora de l% (um por cento) ao mês ou fração, e nas demais cominações legais, aplicáveis a espécie, e ainda ultrapassando de trinta dias atualização monetária calculada pelo mesmo índice utilizado no reajuste anual.

5 - Correm por conta do(s) LOCATÁRIO(S) todos os preços de serviços públicos e eventuais taxas condominiais relativos ao imóvel locado, inclusive multas, juros e/ou majorações a que o(s)referido(s) inquilino(s) der(em) causa, não respondendo o(s) LOCADOR(ES), por qualquer falha e ou falhas na prestação de serviços públicos água, luz, telefone, esgoto, coleta de lixo, etc. e/ou condominiais.

6 - Quando o pagamento dos tributos, preços de serviços públicos e/ou taxas condominiais forem efetuados pelo(s) LOCADOR(ES), o ressarcimento ser-lhe(s)-à efetuado juntamente com o primeiro aluguel seguinte ao pagamento daqueles encargos, sendo assegurado ao(s) LOCADOR(ES) o direito de recusar o recebimento do respectivo aluguel sem o cumprimento daquele reembolso.

7 - Obriga(m)-se o(s) LOCATÁRIO(S)a entregar imediatamente à LUCIANE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, quaisquer intimações ou avisos de repartições ou autoridades, especialmente notificações para pagamento de tributos e/ou preços de serviços públicos, sob pena de responder(em), com juros e correção monetária, por acréscimo e/ou sanções decorrentes de atrasos ou descumprimento de exigências oficiais. Se, eventualmente, forem criados tributos ou preços de serviços públicos que gravem o imóvel locado ou contratos de natureza do presente, correrão tais encargos por conta do(s)LOCATÁRIO(S), que também fica(m)responsável(is) pelas obrigações fiscais a que der(em) causa.

8 - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado pôr ação própria no Foro da Comarca de Santo André, São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do(s) devedor(es) o principal e todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, independentemente de procedimento judicial.

9 - Dentro da periodicidade estabelecida na cláusula II, das CONDIÇÕES ESPECIAIS deste contrato, o aluguel será reajustado com base nos índices IGP-DI (FGV), IGP-M (FGV), IPCA (IBGE) OU INPC (IBGE) sendo usado o maior deles vigente para o período. Se a locação vier a ser prorrogada, legal ou convencionalmente, por prazo indeterminado, os reajustes futuros seguirão aquela mesma norma e idênticos períodos de incidência. Ainda que o(s) LOCADOR(ES), por qualquer motivo, deixe(m) de aplicar a majoração acima prevista, disso não induzirá renúncia a essa faculdade contratual, ficando-lhe(s) sempre assegurado o direito a majoração periódica supra mencionada. A aplicação dos índices de majoração não impedirá o exercício da retomada nos casos permitidos em lei, nem a atualização dos locativos a preço de mercado, obedecidas as condições legais para tanto.

10 - Quaisquer reclamações, solicitações ou pretensões do(s) LOCATÁRIO(S), com referência ao imóvel ou a este contrato, deverão ser encaminhadas a LUCIANE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, a qual incumbe a administração do imóvel locado e que receberá os aluguéis e está incumbida de tomar as providências pertinentes em nome e por conta de seu(s) representado(s), ficando expressamente vedado ao(s) LOCATÁRIO(S) dirigirem-se ao(s) LOCADOR(ES) sobre estes assuntos, sob pena de grave infração contratual.

11 - O(s) LOCATÁRIO(S) recebe o imóvel no estado que se encontra e terá o prazo improrrogável, de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento das chaves, para informar a administradora, a existência de possíveis defeitos ou mau estado de conservação do imóvel para que o LOCADOR promova os reparos necessários. Na ausência de qualquer comunicação por escrito, dentro do prazo estabelecido, presumir-se-á a completa ausência de defeitos ou irregularidades, entendendo-se que o imóvel se encontra em perfeita ordem e que nada foi detectado que motive a rescisão do presente contrato; posteriormente ao prazo fixado, na eventualidade do imóvel necessitar algum reparo, exceto nos casos que se referem a obras de natureza estrutural, todas as demais ficarão por exclusiva conta do LOCATARIO sem quaisquer direitos a reembolsos ou retenção do imóvel.

- PARAGRAFO PRIMEIRO – O LOCATARIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que vistoriou o imóvel e que este se encontra em perfeito estado de conservação e próprio para o uso a que se destina, sendo certo que a vistoria, assinada por todas as partes, passa a fazer parte do contrato, e se compromete, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a promover todos os reparos necessários quando da desocupação do imóvel e devolução das chaves seja qual for o motivo na finalização da locação. No caso de que não sejam promovidos os reparos, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, tanto pelo LOCATARIO quanto pelo FIADOR/ DEVEDOR SOLIDÁRIO, desde já autorizam o LOCADOR a promover os reparos e a cobrar dos devedores os valores dispêndios.

12 - Não poderá ser modificada a destinação do imóvel, mencionada no quadro OBJETO DA LOCAÇÃO do preâmbulo, sem prévio consentimento escrito do(s) LOCADOR(ES). Quando a destinação for comercial, esta atividade só poderá ser exercida no imóvel pelo(s) LOCATÁRIO(S) ou empresa de que participe(m) majoritariamente. Na destinação residencial será permitido o uso apenas pelo(s) LOCATÁRIO(S) e seus familiares.

13 - Quando, em função da destinação do imóvel, houver necessidade de atender exigências de autoridades públicas, as despesas decorrentes serão suportadas pelo(s) LOCATÁRIO(S), sem direito à reembolso, indenização ou retenção pelas obras que executar(em).

14 - Se a locação tiver finalidade comercial, o(s) LOCATÁRIO(S) poderá(ão), com prévia anuência escrita do(s) LOCADOR(ES),desde que não implique na segurança da estrutura do prédio, adaptar as áreas locadas e objeto deste contrato as suas atividades e necessidades,realizando acessões, benfeitorias e/ou modificações, tanto no imóvel como em suas instalações, inclusive colocação de luminosos, cartazes, placas, letreiros ou qualquer outra forma de propaganda, pintura, divisões, etc. Essas benfeitorias, passarão pertencer ao(s) IMÓVEL, independente de indenização ou compensação, não cabendo ao(s) LOCATÁRIO(S) direito de retenção, embora possam ser úteis ou necessárias.

- PARAGRAFO ÚNICO – Em qualquer hipótese de utilização do imóvel mesmo que não comercial, não se permitirá a realização de quaisquer benfeitorias sem previa e escrita autorização do locador a ser obtido junto a administradora, oportunidade que serão negociados eventuais reembolsos.

15 - Se o imóvel necessitar de reparos urgentes, vo(s) LOCATÁRIO(S) se compromete(m) a consenti-los, sendo que as obras que importarem na segurança do prédio serão executadas pelo(s) LOCADOR(ES). Todas as demais, bem como as referentes à conservação de aparelhos elétricos, sanitários, trincos, torneiras, vidraças, janelas, portas, portões, azulejos, pisos, armários, etc., bem como reparos e desobstrução de encanamentos de água, luz, gás, telefone, ralos, limpeza de fossas etc. serão feitos às expensas do(s) LOCATÁRIO(S), que se obriga(m) à restituição de tudo em perfeita ordem, sem direito à indenização ou compensação, ao desocupar o prédio. Todos os estragos porventura existentes, naquela oportunidade especialmente os causados na pintura por pregos, manchas, alterações na cor original e outras deteriorações no imóvel, deverão ser reparados pelo(s) LOCATÁRIO(S). Os reparos poderão ser efetuados, de imediato pelo(s) LOCADOR(ES), independentemente de autorização do(s) LOCATÁRIO(S) bastando, para posterior comprovação da necessidade e custo de obras, orçamento de duas empresas profissionais locais. Ao respectivo custo, serão adicionados sempre alugueis e encargos relativos ao período de trabalho das reparações. Tal como no caso de alugueis e encargos, as despesas de reparação, ficam sujeitas se houver atraso no ressarcimento a juros de 1% (um pôr cento) ao mês e se a mora for superior a 30 (trinta) dias serão corrigidas pelo mesmo índice utilizado para o reajuste anual.

16 - Responderá(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) pelo incêndio do prédio, se não provar(em) caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originário em outro prédio.

- PARAGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO(S) se obriga(m) a pagar o prêmio de seguro contra fogo que incide ou venha a incidir sobre o imóvel.

17 - Em caso de incêndio, sem culpa do(s) LOCATÁRIO(S), ou calamidade que determine a reconstrução do prédio, ficará rescindido o presente contrato sem nenhuma penalidade para qualquer dos contratantes.

18 - Nenhuma intimação de qualquer órgão público será motivo para o(s) LOCATÁRIO(S) abandonar(em) o imóvel ou pedir(em) rescisão do contrato, salvo procedendo a vistoria judicial em que apure estar o prédio ameaçado de ruína. Em caso, porém, de desapropriação, a rescisão será automática, sem ônus de espécie alguma para ambas as partes.

19 - O(s) LOCATÁRIO(S) faculta(m) ao(s) LOCADOR(ES), ou seu(s) representante(s), examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender(em) conveniente. Caso o imóvel seja colocado à venda durante a locação, o(s) LOCATÁRIO(S) permitirá(ão) que os interessados na compra, acompanhados de corretores, visitem o imóvel em dias e horários previamente acordados entre as partes, pelo menos duas vezes por semana, sendo uma na parte da manhã e outra na parte da tarde, e bem assim a colocação de placas e faixas.

20 - No final do prazo estipulado para a locação CONDIÇÕES ESPECIAIS, o(s) LOCATÁRIO (S) obriga(m)-se a restituir o imóvel completamente desocupado em perfeito estado de conservação e limpeza, bem como apresentar a LUCIANE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, além de todas as chaves do prédio, os três últimos recibos de fornecimento de energia elétrica, água, utilização de esgoto, tributos, taxas condominiais ou outros encargos.

21 - Este contrato não poderá ser transferido à terceiros, nem o imóvel sub-locado, emprestado ou cedido, total ou parcialmente, sem prévio e escrito consentimento do(s) LOCADOR(ES). Mesmo obtido o consentimento, o(s) LOCATÁRIO(S) fica(m) solidariamente responsável(eis) com os terceiros ocupantes por todas as obrigações contratuais e obrigado(s) a providenciar que o imóvel fique livre e desimpedido ao fim do prazo locatício. Não se presume consentimento do(s) LOCADOR(ES) a simples demora em manifestar(em)-se formalmente contra sublocação, empréstimo ou cessão não concedidos.

22 - Quando a locação for de unidade em condomínio, o(s) LOCATÁRIO(S) obriga(m)se por si seus dependentes, familiares e prepostos, a observar e respeitar integralmente a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, REGIMENTO INTERNO E/OU REGULAMENTOS ESPECIAIS existentes ou baixados pela administração, como se tais normas fossem cláusulas deste contrato, do qual passarão a fazer parte integrante, bem como responsabilizar-se-á(ão) ele(s) LOCATÁRIO(S) por quaisquer multas ou indenizações devidas em caso de infringir aquelas normas.

23 - Fica estipulada a multa correspondente a 03(três) alugueis mensais vigentes na ocasião, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato. A multa será sempre paga proporcionalmente ao prazo restante para o termino do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos alugueis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

24 - O(s) LOCATÁRIO(S) responsabiliza(m)-se civil e criminalmente pela autenticidade da(s) assinatura(s) de seu(s) fiador(es) abaixo, cujas firmas abonam expressamente, sob as penas da lei.

25 - O(s) LOCATÁRIO(S) se obriga(m) a apresentar(em) novo(s) FIADOR(ES) nos casos de morte do(s) FIADOR(ES), ausência, interdição, falência ou insolvência do(s) FIADOR(ES), declarada judicialmente, alienação ou gravação dos bens imóveis do(s) FIADOR(ES), ou sua mudança de residência sem comunicação ao(s) LOCADOR(ES) ou seu(s) representantes, exoneração do(s) FIADOR(ES), e por desapropriação ou alienação do imóvel dado em garantia.

- PARAGRAFO ÚNICO - O(s) LOCATÁRIO(S) terá(ão) o prazo de 30(trinta) dias para apresentar novo(s) FIADOR(ES) idôneo(s), contados a partir da notificação judicial, extrajudicial ou aviso de recebimento do correio feita pelo(s) LOCADOR(ES)ou seu(s) representante(s), sob pena de incorrer em infração contratual e sujeitar-se ao disposto na cláusula 23 deste contrato.

26 - Fica avençado que a citação a intimação ou notificação nos procedimentos judiciais e extra-judiciais, far-se-ão por correspondência com aviso de recebimento, a ser cumprido pelo correio, por telex ou fac-símile no caso de pessoa jurídica ou firma individual, por Cartório de Títulos e Documentos ou outros cartórios competentes e pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

27 - Fica avençado que as partes poderão celebrar comum acordo para desocupação do imóvel celebrado por escrito, assinado pelas partes e por duas testemunhas, ajustando-se o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contados da assinatura do instrumento que formalizou o comum acordo.

28 - Na hipótese de morte do(s) LOCATÁRIO(S), ficarão sub-rogados nos direitos e obrigações da locação o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência do falecido, residentes no imóvel à época do falecimento, conforme o artigo 11 da lei 8245/91.

- PARAGRAFO PRIMEIRO - O falecimento do(s) LOCATÁRIO(S) e, por consequência, o nome do sub-rogado da locação, a sua qualificação e situação de parentesco será comunicado ao(s) LOCADOR(ES), ou seu(s) representante, por escrito, no prazo máximo de 30(trinta) dias após o óbito, sob pena de infração contratual.

- PARAGRAFO SEGUNDO – Inexistindo sucessor legitimo na locação, conforme o (caput) desta cláusula, cessa, de pleno direito e por força da lei, o contrato de locação, devendo os ocupantes desocuparem o imóvel e devolve-lo no prazo máximo de 30(trinta) dias do óbito, em condições de habitação, sob pena de sujeitarem-se a competente ação de despejo no termo da inciso IV do artigo 59, da lei 8245/91.

29 - O(s) LOCATÁRIO(S) nomeiam e constituem seus procuradores bastante, com poderes especiais para o recebimento de citações, intimações de tudo o que seja relativo ao presente contrato, ou eventuais processos judiciais que originem do mesmo, seu(s) fiador(es) independentemente de ordem ou nomeação convencionada entre todas as partes deste contrato, e que tais atos extrajudiciais ou judiciais podem ser realizados mediante via postal, telex ou fac-símile, ou ainda por todas as formas previstas no artigo 58, incisão IV, da lei 8.245/91, bem como nos termos do Código de Processo Civil.

30 - O(s) FIADOR(ES) designados no preâmbulo, na qualidade de principal(is) pagador(es), com desistência dos favores dos artigos 821, 827, 834, 835, 837 e 838 do Código Civil e os da lei n. 8009/90, obrigando-se de igual modo por seus herdeiros e sucessores, assume(m) a responsabilidade solidária pelo exato cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, inclusive quanto aos aumentos que vierem a ocorrer em aluguéis mensais, multas, tributos preços de serviços públicos, taxas condominiais e demais encargos, quer durante o prazo contratado, quer no período de eventual prorrogação, mesmo que por prazo indeterminado, **tudo até a efetiva entrega das chaves** ainda que haja sublocação, empréstimo ou cessão. A fiança abrange, também, a responsabilidade por eventual custas, reparos, pintura, incêndio do prédio, cuja indenização venha caber ao(s) LOCATÁRIO(S) e por custas e honorários advocatícios resultantes de quaisquer ações movidas contra o(s) LOCATÁRIO(S), em função deste contrato, mesmo que não tenha(m) sido ele(s) FIADOR(ES) citado(s), intimado(s) ou notificado(s) para respectivo(s) processo(s). O(s) FIADOR(ES) constitue(m)-se, neste ato, reciprocamente procuradores com poderes especiais para receber citações, intimações e/ou notificações decorrentes de eventual procedimento judicial resultante do presente contrato.

31 - Se futura legislação, ou ato oficial, permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor espaço de tempo, do que aquela pactuada neste contrato, de pleno direito, automática e independentemente de aviso ou notificação os reajustamentos passarão a ser efetuados na menor periodicidade permitida pelo novo ordenamento legal.

33 - Em caso de abandono do imóvel pelo locatário, fica autorizada o locador(a) ou seu representante, acompanhado de 02(duas) testemunhas e, após a constatação do fato, a imitir-se na posse do imóvel e adentrar ao mesmo, através de utilização de chaveiro, independentemente de qualquer aviso ou pedido judicial, ficando isento ao locador(a) de qualquer responsabilidade ou indenização.

34 - Na desocupação do imóvel e na restituição das chaves com o imóvel vazio, o LOCATÁRIO terá que restituir o imóvel nas mesmas condições que o esta recebendo, inclusive com pintura nova da mesma cor em casos que tenha recebido o imóvel pintado (ou será substituído pelo material quando mencionado em clausula contratual), caso o locatário não entregue o imóvel nas condições que estão constando na vistoria, o LOCATÁRIO e os FIADORES autorizam o LOCADOR a fazer a manutenção necessária para restituição, do imóvel nas mesmas condições recebido e cobrar os gastos entre material e mão-de-obra dos mesmos.

35 - E **EXPRESSAMENTE PROIBIDO** a manutenção de animais domésticos de qualquer espécie no imóvel, sob pena de rescisão automática do presente contrato independente de notificação judicial ou extrajudicial, ficando locatário e fiadores incursos na cláusula vigésima-terceira do presente instrumento.

36 - Vencido o prazo deste contrato e permanecendo o Locatário no imóvel, a presente locação prorrogar-se-á automaticamente, vigorando por prazo indeterminado todas as cláusulas acordadas. Nestas condições, tendo o locatário a intenção de pôr fim a este contrato, deverá, 30(trinta) dias antes da desocupação, notificar por escrito o Locador, sob pena de ser-lhe exigida a multa prevista no parágrafo único, do artigo 6º, da Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1.991, multa equivalente ao valor de um mês de aluguel.

37 - O locatário declara ter conhecimento e concorda em que o seu nome seja negativado junto aos serviços de proteção ao credito e Serasa, se ocorrer atraso no pagamento dos alugueres e encargos por prazo superior a 30(trinta) dias.

38 - O(a) locador(a) autoriza o(a) locatário(a) que fica responsável em transferir as contas de consumo de energia elétrica e água encanada do imóvel que esta sendo locado, para seu nome, e pedir religação quando as mesmas estiverem desligadas.

40 - A critério do LOCATARIO e sobre suas expensas, poderá o mesmo providenciar novas chaves com troca de segredo da fechadura, considerando que o imóvel esteve disponível e oferecido para locação sendo visitado por inúmeras pessoas.

41 - O Locatário este ciente que a entrada, o corredor de acesso, o portão da entrada, o portão da garagem é de uso coletivo a todos os locatários, tendo que ser mantidos em perfeita ordem de conservação e limpeza, todos os locatários são responsáveis pela manutenção de fechaduras, chaves, cadeados, portão e tudo que se refere a uso coletivo.

42 - Na desocupação do imóvel e consequente restituição das chaves, do imóvel já vazio de pessoas e coisas, o Locatário terá que restitui-lo nas mesmas condições que esta sendo recebido, inclusive pintura nova da mesma cor, em casos que tenha recebido o imóvel pintado, devendo ser seguidas as seguintes regras:

a-) O Locatário ou seus garantidores deverão entregar, no ato da entrega das chaves, na administradora, os materiais para que o Locador promova a pintura do imóvel, com mão de obra por sua conta, a saber:

- 01 (uma) lata de tinta látex 18 litros – 1ª linha – Marca SUVINIL ou CORAL – cor BRANCA.

- 02 (duas) latas de tinta látex 18 litros – 1ª linha – Marca SUVINIL ou CORAL – cor AMARELA para pintura da parte externa.

b-) ou, alternativamente, caso o Locatário ou seus garantidor(es) não cumpram o fixado na alínea “a” anterior, o Locador providenciará a pintura geral do imóvel e seus custos serão cobrados daquele ou daqueles que deveriam ter cumprido a obrigação, e, neste caso, pagarão não só os materiais de pintura como também mão de obra necessária.

c-) fica EXPRESSAMENTE PROIBIDO mudar a cor do imóvel, entregar marca, cor ou quantidade diferente ao mencionado no presente contrato.

44 - Ficou devidamente acertado entre as partes que todos os reparos consertos ou reformas de quaisquer natureza, serão de inteira responsabilidade do Locatário, incluindo parte elétrica, hidráulica, encanamentos, telhados.

45 - O LOCATÁRIO(S) e os FIADOR(ES) declaram expressamente que, tendo lido de maneira atenta as cláusulas e condições e que estão de pleno acordo em todos os seus termos.

E, pôr estarem de perfeito acordo, assinam o presente instrumento, que é feito em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas, para os fins de direito.

DISPOSIÇÕES SEGURO FIANÇA – PORTO SEGURO

46 - O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo nº 37 da lei nº 8.245/1991, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais. São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo LOCATÁRIO, de acordo com o inciso XI, do artigo nº 23 da lei nº 8.245/1991, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo LOCATÁRIO após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelo LOCADOR, quer pela SEGURADORA. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, o(s) LOCATÁRIO(s) declara-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADOR (ES), conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, caso o Contrato de Locação ora firmado por pessoa física tenha mais de 01 (um) LOCATÁRIO.

47 – O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no TERMO DE VISTORIA o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

48 – Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a SEGURADORA indenizará o LOCADOR pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

*Esta cláusula possui validade somente se contratada a cobertura de pintura interna nova*

49 – Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com pintura externa NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a SEGURADORA indenizará o LOCADOR pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. Esta cobertura é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

*Esta cláusula possui validade somente se contratada a cobertura de pintura externa nova.*

Santo André, ${DAY} de ${MONTH} de ${YEAR}.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

LOCADOR: LUCIANE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

\_\_\_

LOCADOR(A): **${NOME\_LOCADOR}**.

\_\_\_

LOCATÁRIO(A): **${NOME\_LOCATARIO}**.

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

TESTEMUNHA TESTEMUNHA