**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO**

**LOCADORA**

**VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME,** empresa regularmente inscrita no **CNPJ sob o n° 23.902.104/0001-97** e **CRECI MG J 5215**, estabelecida na Rua Santana, n° 27, sala 01, Centro, CEP. 37.200- 194 Lavras-MG, neste ato, representando o proprietário **{nomeProprietario}**

**LOCATÁRIO(A)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOCATÁRIO(A):** {nomeLocatario} | | |
| **RG**: {RGLocatario} | **CPF:** {CPFLocatario} | |
| **ENDEREÇO:** {endereco} | | |
| **VALOR DA LOCAÇÃO:** R$ {valorLocacaoMensal}  **VENCIMENTO:** {dataVenc} | **ENTRADA:**{dataEntrada} |  |
| **CEL.:** {celular} | **E-MAIL:** {email} | |

**FIADOR(A)(ES)**

{#fiadores}

**FIADOR(A):** {nomeFiador}

**RG:** {RGFiador} **CPF:** {CPFFiador}

**ENDEREÇO:** {enderecoFiador}

**CELULAR:** {celularFiador} **E-MAIL:** {emailFiador}

{/fiadores}

As partes acima identificadas têm entre si, como justo e acertado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO,** que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**CLÁUSULA 1ª -** O objeto do presente contrato é um {tipoDoImovel}conforme quadro descritivo abaixo, locação esta contratada mediante as especificações, termos e condições a seguir:

**IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO DETERMINADO**

**ENDEREÇO:** {enderecoImovel} ,{CEPImovel},{cidadeImovel}

**CARACTERÍSTICAS:** {caracteristicasImovel}

**ÁGUA**

**COPASA MATRÍCULA:** {matriculaCopasa}

**Nº HIDRÔMETRO:** {hidrometroCopasa}

**ENERGIA**

**CEMIG INSTALAÇÃO:** {CemigInstalacao}

**Nº MEDIDOR**: {numeroMedidor}

**IPTU IMÓVEL:** {IPTUImovel}

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** {InscricaoIPTU}

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – **O IMÓVEL** objeto da locação, conforme descrição acima encontra-se vistoriado **pelo(a) LOCATÁRIO(A)**, em especial as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, conforme consta no devido **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** em anexo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO – A locação terá a duração de {duracao} , iniciando na data de {dataInicio} e com término na data de {dataTermino},** passando a imissão da posse do imóvel **O LOCATÁRIO** no momento da assinatura deste contrato, possuindo as características contidas no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, o qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de fotografias e/ou vídeo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Ao término da locação **O(A) LOCATÁRIO(A)** deverá devolver o imóvel **à LOCADORA,** completamente desocupado com as partes hidráulicas e elétricas em perfeito estado para uso, bem como limpeza de caixa d’água, caixa de gordura, telhados e demais acessórios do imóvel, após ao **LAUDO DE VISTORIA FINAL**, realizado pela **LOCADORA** do imóvel juntamente com **O(A) LOCATÁRIO(A)** e sua anuência, independentemente de qualquer **NOTIFICAÇÃO** ou indenização judicial, extinguindo a relação locatícia.

**PARÁGRAFO QUARTO –** No caso da permanência **do(a) LOCATÁRIO(A)** no imóvel após o vencimento do prazo ora estipulado, ocorrerá o aviso do vencimento do presente contrato, sendo que a **LOCADORA** comunicará no trigésimo mês do contrato, que será realizado um novo contrato de locação com o mesmo objeto, mesmas cláusulas e condições, inclusive nas cláusulas de garantia locatícia, com base no art. 46 §1º da lei 8.245/91 C/C lei 12.112/09, somente com variação do valor do aluguel, conforme valor do mercado da época.

**CLÁUSULA 2ª –** A presente locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fim **RESIDENCIAL**, estando proibida **O(A) LOCATÁRIO(A)**, **sublocar** ou usar de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual, incluindo multa de 20% sob o valor de um mês de aluguel.

**CLÁUSULA 3ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** declara receber neste ato, o **IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO** com suas dependências nas condições constantes do **LAUDO DA VISTORIA INICIAL**, concordando neste ato que, o imóvel está nas condições e formas expressas no laudo e, se comprometendo, a assim como recebe, restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, ou seja, no mesmo estado em que recebeu, não podendo somente posteriormente, no caso de inadimplência vir alegar erro na vistoria inicial, ou desacordo desta.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações estruturais, hidráulicas, elétricas, sanitárias e outras não constantes no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** serão recebidas se feitas por escrito, encaminhadas para o e-mail: [villaresimobiliaria@gmail.com](mailto:villaresimobiliaria@gmail.com) impreterivelmente dentro de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato de locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Fica desde já estipulado que após este prazo as condições especificadas no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** serão válidas para comparar o imóvel no ato da devolução com o **LAUDO DE VISTORIA FINAL**, ficando vedado **O(A) LOCATÁRIO(A)** somente após a entrega, no caso de inadimplemento, alegar erro na vistoria final.

**PARÁGRAFO TERCEIRO – O(A) LOCATÁRIO(A)** deverá agendar a **VISTORIA FINAL**, na sede da imobiliária, com antecedência, bem como, fica facultativo **O(A) LOCATÁRIO(A)** acompanhar a vistoria. No caso de reparos a serem realizados, **O(A) LOCATÁRIO(A)** terá 5 (cinco) dias para manifestar. No caso de não manifestação, a **LOCADORA** fica autorizada a realizar os devidos reparos, cabendo o pagamento do serviço prestado **O(A) LOCATÁRIO(A),** caso não ocorra desta forma, será acionado **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES).**

**PARÁGRAFO QUARTO – O(A) LOCATÁRIO(A)** será responsável pelos danos, caso possam ocorrer em razão de derramamento de líquido, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior em face a obrigatoriedade do seguro.

**PARÁGRAFO QUINTO –** Caso ocorra danos, durante a locação, que sejam pertinentes à responsabilidade **do(a) LOCATÁRIO(A)** e seus dependentes, familiares, visitantes, esta deverá informar à **LOCADORA,** caso tenha que trocar por material diverso, para que seja vistoriado por esta e, ao final repará-los rapidamente.

**PARÁGRAFO SEXTO –** Caberá **O(A) LOCATÁRIO(A)** a responsabilidade pela ligação da **CEMIG e COPASA** quando da assinatura do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, devendo comparecer nos órgãos competentes munidos de documentos, **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e requerer o cadastramento da conta de **CEMIG e COPASA** em seu nome enquanto vigorar a locação, ficando à **LOCADORA** isenta de qualquer responsabilidade no caso de falta de luz no imóvel por esta razão, sendo da mesma forma sua responsabilidade no ato da entrega do imóvel do desligamento da **CEMIG e COPASA,** devendo comparecer nos órgãos competentes munidos de documentos e requerer o desligamento e efetuar o pagamento do consumo final das contas de **CEMIG e COPASA,** como o devido pagamento destas contas até que a mesma seja retirada do nome **do(a) LOCATÁRIO(A)** e ficando a **LOCADORA** isenta também de qualquer responsabilidade no caso da continuidade da cobrança.

**PARÁGRAFO SÉTIMO –** Ao findar o **CONTRATO DE LOCAÇÃO,** caberá **O(A) LOCATÁRIO(A)** apresentar à **LOCADOR**, os comprovantes de pagamentos do condomínio, da conta de energia elétrica **(CEMIG)** e conta de água **(COPASA),** bem como o protocolo de encerramento do contrato junto a agência reguladora.

**CLÁUSULA 4ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e limpeza, bem como todas as instalações e serventias sem o menor dano ou falta, inclusive fechaduras, chaves, trincos, vidros, torneiras, instalações elétricas e sanitárias, pisos, telhados, limpeza de caixa d’água, caixa de gordura e outros acessórios descritos no recibo de entrega de chaves e vistoria.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Todos os consertos, reformas e melhoramentos efetuados **pelo(a) LOCATÁRIO(A)** no imóvel, ainda que necessários correrão por sua própria conta e passarão a incorporar o imóvel automaticamente sem direito a reembolso, indenização ou retenção.

**PARÁGRAFO SEGUNDO – O(A) LOCATÁRIO(A)** dará a ciência imediata à **LOCADORA** de todo e qualquer dano ocorrido ao imóvel, que implique em conserto em sua estrutura, como rachaduras, destelhamentos, vazamentos, enchentes, incêndios, etc., sob pena de ter que arcar com os custos de reparo deste.

**PARÁGRAFO TERCEIRO – O(A) LOCATÁRIO(A)** obriga a comunicar à **LOCADORA** todo tipo de aviso ou comunicação, que diga respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelas perdas e danos que causar com sua omissão.

**CLÁUSULA 5ª – A LOCADORA** autoriza **O(A) LOCATÁRIO(A)** a fazer benfeitorias úteis, voluptuárias e necessárias, caso **O(A) LOCATÁRIO(A)** necessite realizar alguma benfeitoria passará por **CONSULTA E AS AUTORIZAÇÕES EXPRESSAS DA LOCADORA E DO(A) PROPRIETÁRIO(A),** caso contrário constituirá lesão contratual, resolução e despejo na hipótese de desrespeito.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Ao término do contrato de locação, caso sejam feitas benfeitorias, a **LOCADORA** receberá o imóvel com estas**,** e ainda, receberá o imóvel em perfeito estado de limpeza, uso e conservação, notadamente as instalações hidráulicas e elétricas, limpeza de caixa d’água e caixa de gordura, independentemente do tempo em que permaneceu locado, sem qualquer notificação, sujeito à aprovação **DO(A) PROPRIETÁRIO(A)** e desta **LOCADORA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Caso a **VISTORIA FINAL** não estiver de acordo com a **VISTORIA INICIAL**, **O(A) LOCATÁRIO(A)** deverá providenciar todos os reparos necessários, para que haja a devida entrega das chaves. Será cobrado o aluguel mensal, proporcional, enquanto o imóvel não estiver com a **VISTORIA FINAL APROVADA** e em conformidade com a **VISTORIA INICIAL**.

**CLÁUSULA 6ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** se obriga a respeitar o direito de vizinhança, ficando desde já estabelecido que se houver perturbação de sossego dos vizinhos **pelo(a) LOCATÁRIO(A)** e outros ocupantes do imóvel, visitantes, etc. através de orgias, gritos, som alto, mal uso geral do imóvel, conforme definido na **Lei Municipal 4.393/17**, Lei do Silêncio, e estando as partes cientes das obrigações, proibições e responsabilidades decorrentes da referida Lei, fica desde já ciente **O(A) LOCATÁRIO(A)** que a perturbação do sossego é considerada em período integral, podendo ser configurada em qualquer momento do dia, conforme art. 2º do inciso II da referida Lei, razão pelo qual o contrato ficará automaticamente rescindido de pleno direito, sem qualquer notificação judicial, podendo ser requerido o despejo imediato do imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Fica devidamente ciente **O(A) LOCATÁRIO(A)** e **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** que no caso de infração a referida Lei, com base no seus arts. 8º, 9º e ainda o art. 10, §§ 2º e 3º caso haja penalidade de advertência ou multa o mesmo será revertido para **O(A) LOCATÁRIO(A)**, que é o real infrator da referida lei e ainda, **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** que é devedor solidário, cabendo a estes a devida reparação de todos os danos sofridos, inclusive pagar ou ressarcir o valor da multa aplicada extrajudicial ou judicialmente, visto ser **O(A) LOCATÁRIO(A)** a real infratora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Enquanto perdurar a **LOCAÇÃO** e não for efetivado o despejo, *no caso de configurada a perturbação ao sossego e infração a Lei Municipal 4.393/2017*, fica desde já ciente **O(A) LOCATÁRIO(A)** de que arcará com toda e qualquer multa a que sofrer **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** ou a **LOCADORA** bem como também com a multa a favor da **LOCADORA** de valor equivalente a 03 (três) meses de locação, estando desde já cientes desta penalidade **O(A) LOCATÁRIO(A)** e **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES).**

**CLÁUSULA 7ª –** O valor do aluguel mensal da locação será de R$ {valorLocacaoMensal} pagos **pelo(a) LOCATÁRIO(A)** por transferência bancária, no **BANCO SICOOB Agência: 4143 Conta Corrente: 40.027.879-0, Chave PIX TELEFONE CELULAR: 35 9 9960-0076,** por boleto bancário emitidos pela **LOCADORA VILLARES IMÓVEIS** ou em moeda corrente na sede da empresa situada na Rua Santana, n° 27, sala 01 - Centro Comercial Edmond Mansur, Centro, 37.200-194 – Lavras/MG. Fica ainda acordado entre as partes que, o reajuste dos valores será anual, servindo de base o IGPM, caso esteja negativo na data do reajuste, será aplicado outros índices imobiliários podendo ser o IPCA, o que for mais viável para ambas as partes, acumulado no período dos doze meses anteriores. Caso haja deflação, o reajuste será realizado através de acordo entre as partes tomando como base o preço de mercado da locação do imóvel. **Fica convencionado a data de vencimento dos aluguéis, o dia 05 (cinco) após cada mês vencido, podendo efetuar o pagamento até o dia 10 (dez).**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Caso seja feito o pagamento através de depósito bancário, PIX ou transferência bancária diretamente para **O(A) PROPRIETÁRIO(A)** do imóvel, não será considerado como pagamento do aluguel, e ainda, caso **O(A) LOCATÁRIO(A)** opte pelo pagamento por boleto bancário, o ônus da taxa de emissão do boleto bancário será arcado por este.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Na hipótese do não pagamento do aluguel na data aprazada, ocorrerá a incidência de multa de 10 % (dez por cento), acrescidos de 01% (um por cento) de juros e correção monetária ao mês.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Caso vençam 03 (três) aluguéis seguidos sem o devido pagamento, considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL** , cabendo ainda à **LOCADORA** a competente ação de cobrança de aluguéis a partir do primeiro mês inadimplente, e ainda, poderá ser proposta com ação de despejo c/c cobrança dos aluguéis e acessórios, arcando **O(A) LOCATÁRIO(A)** com todos os ônus da causa, sendo cobrado o pagamento não só do valor principal e acessórios, mas também a multa contratual, as custas processuais e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da condenação, conforme arts. 82, § 2°, 84 e 85 do Código de Processo Civil, independente das pronúncias do direito, conforme todo art. 62 da Lei 8.245/91.

**PARÁGRAFO QUARTO –** No caso de mora no pagamento e acordo extrajudicial fica **O(A) LOCATÁRIO(A)**, sujeito ao pagamento de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito de honorários advocatícios.

**PARÁGRAFO QUINTO – O(A) LOCATÁRIO(A)** declara estar ciente que o não pagamento de seu aluguel após 10 (dez) dias do vencimento fará com que este esteja sujeito ao registro junto SPC e SERASA.

**CLÁUSULA 8ª –** Além do aluguel mensal **O(A) LOCATÁRIO(A)** pagará nas épocas próprias e nos termos do art. 23, § 1°, da Lei 8.245/91, IPTU e todos os impostos, as taxas e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como, as contas de água e luz que pertencem somente ao imóvel objeto da locação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Cabe ainda **O(A) LOCATÁRIO(A)** satisfazer e cumprir todas as exigências sanitárias e a higiene referente ao imóvel objeto da locação. Se na rescisão da locação a Prefeitura Municipal não tiver procedido ao lançamento do IPTU anual, cabe **O(A) LOCATÁRIO(A)** promover o pagamento proporcional ao período de sua locação. Com o cálculo do valor lançado no exercício anterior com provisionamento de 10% (dez) de atualização tributária.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Quando findar ou rescindir a locação deverá **O(A) LOCATÁRIO(A)** apresentar à **LOCADORA** os comprovantes de todos os pagamentos a que se obrigam, ou certidões negativas que o validam do cumprimento de todas as obrigações perante ao imóvel locado.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** A rescisão da locação se dará após ser realizado o **LAUDO DE VISTORIA FINAL**, ou seja, a vistoria do imóvel será conferida com o **LAUDO DE VISTORIA INICIAL** e, todos os reparos, assim, será feito o acerto financeiro entre as partes dos aluguéis, IPTU e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto da locação.

**CLÁUSULA 9ª –** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará à **LOCADORA** desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se **O(A) LOCATÁRIO(A)** o direito de haver do poder expropriante qualquer indenização a requerer.

**CLÁUSULA 10ª –** Em caso de acidentes que obriguem à reconstrução do imóvel, operar-se-á automaticamente a rescisão do presente contrato, sem prejuízo da responsabilidade **do(a) LOCATÁRIO(A)**, se o fato não lhe for imputável.

**CLÁUSULA 11ª – O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** assume solidariamente e ilimitadamente a garantia de todas as obrigações fixadas em todas as cláusulas deste contrato, respondendo com seu patrimônio e/ou salário perante à **LOCADORA,** credor, em caso de descumprimento **do(a) LOCATÁRIO(A)**, sujeitando-se a execução judicial nos moldes da Lei.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** renuncia as faculdades previstas nos arts. 827, 828, 835, 837 e 839 do CC, bem como, os arts. 12, § 2° e 40, X, da Lei 8.245/91.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Responsabiliza-se ainda **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** pelo pagamento integral da multa contratual, ainda que o Contrato de Locação esteja vigendo por prazo determinado, **O(A) LOCATÁRIO(A)** for despejado por falta de pagamento ou cometer qualquer outra infração contratual, ou legal, bem como por todos os danos causados ao imóvel objeto da locação, **pelo(a) LOCATÁRIO(A)**, responsabilizando-se também pelos lucros cessantes, ou seja, o tempo que o imóvel, em virtude dos danos, deixar de auferir rendimentos, ficando a disposição de vistoria e reforma.

**CLÁUSULA 12ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** se obriga, em caso de morte, disponibilidade ou impenhorabilidade de bens **do(a)(os) FIADOR(A)(ES)**, seja por falência, insolvência ou qualquer outro motivo, a dar substituto idôneo, a juízo da **LOCADORA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que o evento se verificar, sob pena de rescisão automática do contrato e ainda penalidades legais.

**CLÁUSULA 13ª –** Fica desde já expressamente convencionado que em qualquer hipótese a responsabilidade **do(a)(os) FIADOR(A)(ES)** permanecerá integral até a efetiva entrega das chaves a **LOCADORA**, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel em igualdade de condições com o afiançado, conforme art. 39 da Lei 8.245/91 C/C Lei 12.112/09, também na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação, abrindo mão desde já, **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)**, da faculdade prevista no art. 828 e 835 do Código Civil.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** No caso de comunicação **do(a)(os) FIADOR(A)(ES)** de sua exoneração, permanecerá este responsável pela locação pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias conforme art. 39, inciso X da Lei 12.112/09, tendo **O(A) LOCATÁRIO(A)** o prazo máximo de 30 (trinta) dias para fornecer novo(a)(os) **FIADOR(A)(ES)** sob pena de rescisão da locação e ajuizamento da competente Ação de Despejo com base no art. 39, Parágrafo Único da Lei 12.112/09, ficando, desde já, ciente **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** que a sua responsabilidade será quanto a todo o débito referente à locação durante o prazo legal de 120 (cento e vinte) dias, com base no art. 39, X da Lei 12.112/09 e 2.036 do Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** No caso de comunicação **do(a)(os) FIADOR(A)(ES)** de sua exoneração, esta somente será aceita se **O(A) LOCATÁRIO(A)** apresentar novo(a)(os) **FIADOR(A)(ES)** e se este for aceito pela **LOCADORA**, ficando, desde já, ciente este de que a sua responsabilidade com o(a)(os) **FIADOR(A)(ES)** será quanto a todo o débito referente à locação até a aceitação de sua exoneração, com base no art. 1º da Lei 8.245/91 c/c art. 39 e 2.036 do Código Civil.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Fica também convencionado que a presente fiança é ilimitada, respondendo **O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** pelo pagamento de todos os acessórios do débito principal, bem como as despesas judiciais e honorários advocatícios, com base no art. 822, do Código Civil.

**CLÁUSULA 14ª –** Se a **LOCADORA** admitir, em benefícios **do(a) LOCATÁRIO(A)**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste Contrato de Locação Residencial.

**CLÁUSULA 15ª – A LOCADORA** poderá recusar a assinar o **TERMO DE DISTRATO CONTRATUAL**, se **O(A) LOCATÁRIO(A)**, no ato da entrega do imóvel desocupado, não fizer prova de quitação de todos os encargos da locação, como condomínio, telefone, internet, IPTU, Consumo de água, Consumo de energia, Impostos, Taxa de Segurança e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, bem como se não efetuar todas as manutenções, limpezas do objeto deste contrato.

**CLÁUSULA 16ª –** Caso o imóvel, objeto deste contrato, seja posto à venda, **O(A) LOCATÁRIO(A),** terá preferência em igualdade de condições com terceiros, na aquisição na forma dos arts. 27 a 34 da Lei 8.245/91.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Em caso de alienação do imóvel, no todo ou em parte, a **LOCADORA** se compromete e se obriga a denunciar a existência desse contrato ao comprador, devendo o contrato ser respeitado entre as partes até o seu prazo final.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** No caso de alienação para terceiros e caso o contrato esteja vigorando por prazo determinado, **O(A) LOCATÁRIO(A)** terá a garantia da locação do imóvel alienado pelo prazo máximo de 03 (três) meses, após este prazo terá que entregar o imóvel.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Em caso de venda do imóvel, **O(A) LOCATÁRIO(A)** será notificada do Direito de Preferência, por e-mail ou Aviso de Recebimento, sendo que se não se manifestar no prazo legal de 30 (trinta) dias, será considerado como não interessado e restando autorizado a **LOCADORA** ou **PROPRIETÁRIO(A)** a vender o imóvel para terceiros.

**CLÁUSULA 17ª – O(A) (A)** ao findar a locação, aqui ajustada e no ato da devolução das respectivas chaves, deverá fornecer a **LOCADORA,** seu novo endereço de residencial ou comercial, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso, cartas ou comunicação referente ao contrato rescindido.

**CLÁUSULA 18ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** declara receber, neste ato, o imóvel identificado e caracterizado no presente contrato, em perfeitas condições de conservação, uso, asseio, higiene, funcionamento e habitabilidade, com as instalações hidrossanitárias e elétricas em completo funcionamento, tal como especificado no competente laudo de vistoria que faz parte integrante deste contrato. Inexiste, também, no imóvel, qualquer entupimento da rede hidrossanitária, tais como canos de escoamento de água e esgoto, ralos, caixas de gordura, torneiras, calhas, rufos e, ou telhas quebradas. A rede elétrica, janelas, vidros, telhados e todos os demais acessórios do imóvel encontram-se, também, em perfeito estado de funcionamento, bem como totalmente pintados com tinta padrão prevista na vistoria inicial, que está em anexo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(A) LOCATÁRIO(A)**, assim como recebeu o imóvel, deverá restituí-lo quando findar ou rescindir a locação, responsabilizando-se, inclusive, pela rede elétrica e hidráulica em geral, e, especificamente, por entupimento de pias, canos de escoamento de água, esgoto, caixa de gordura, calhas, telhas, instalações sanitárias, integridade de vidros, paredes, ralos, torneiras, janelas e todos os demais acessórios do imóvel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Todo reparo de natureza estrutural do imóvel pertence a **LOCADORA**, sendo que, deteriorações decorrentes do seu uso normal são de responsabilidade **do(a) LOCATÁRIO(A)**. Salvo se constatado mau uso por parte **do(a) LOCATÁRIO(A)**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO – O(A) LOCATÁRIO(A)**, ao receber as chaves do imóvel locado, deve trocar o miolo da fechadura e guardar a nota do chaveiro.

**PARÁGRAFO QUARTO – O(A) LOCATÁRIO(A)** estará isento de pintura externa do imóvel, se o desgaste foi natural (chuva e sol), porém se houver marcas de patas de animais em geral, bem como marcas de pés, riscos, escritos e similares que não constem na **VISTORIA INICIAL**, ou marcas provenientes do mau uso, a pintura externa deverá ser refeita **pelo(a) LOCATÁRIO(A)**, com a tinta padrão determinada na **VISTORIA INICIAL** e na mesma cor anterior, entregando assim, o imóvel pintado na área externa e interna, em conformidade com a vistoria.

**PARÁGRAFO QUINTO –** Enquanto **O(A) LOCATÁRIO(A)** não cumprir com todas as obrigações deste instrumento, especialmente no que toca à comprovação de quitação de todos os débitos que assumiu no período da locação, bem como com a reparação do imóvel ao estado que o recebeu, os alugueis continuarão a ser cobrados até que sejam satisfeitas todas as obrigações **pelo(a) LOCATÁRIO(A)**.

**CLÁUSULA 19ª –** É vedada a fixação de pregos, buchas e orifícios nos azulejos, portas e janelas assim como nas partes externas do imóvel, sendo que os furos em paredes deverão ser reparados na entrega do imóvel, sob pena da **LOCADORA** reparar e cobrar **do(a) LOCATÁRIO(A)** tais despesas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** No caso de ser danificado azulejo e/ou piso e não for encontrada peça idêntica a danificada, **O(A) LOCATÁRIO(A)** pagará uma taxa indenizatória de 15% (quinze por cento) sobre o salário mínimo para cada orifício encontrado, ficando, desde já, ciente dessa penalidade, sendo que este pagamento se dará a título de reparação pelos danos materiais causados e desvalorização do imóvel.

**CLÁUSULA 20ª –** Observando a **LOCADORA** o abandono do imóvel sem entrega das chaves após o vencimento do último mês, sem o devido pagamento, fica autorizado a **LOCADORA**, bem como, **O(A) PROPRIETÁRIO(A),** a entrarem no imóvel para realizar a vistoria final para verificação de possíveis danos, ficando assim, o imóvel livre e desembaraçado para nova locação.

**PARÁGRAFO ÚNICO –** Permanecendo pertences **do(a) LOCATÁRIO(A)** no imóvel, considerar-se-á o mesmo não desocupado, responsabilizando-se este, ao pagamento dos aluguéis até sua total desocupação.

**CLÁUSULA 21ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** declara neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato e deixando de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos previstos neste contrato de locação residencial.

**PARÁGRAFO ÚNICO –** Todos os pagamentos de aluguel ou de seus encargos locatícios comprovam a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo, portanto, prova explícita ou presumida de quitação dos meses anteriores.

**CLÁUSULA 22ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** se obriga satisfazer por sua conta exclusiva qualquer exigência dos poderes públicos, em razão das atividades exercidas no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer por inobservância das determinações das autoridades competentes, que se compromete a adaptar, complementar para seu ramo de atividade e atualizar conforme a legislação exige durante todo o período de locação.

**CLÁUSULA 23ª – A LOCADORA** poderá em qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, verificar a fiel observância das obrigações assumidas **pelo(a) LOCATÁRIO(A),** neste contrato de locação residencial.

**PARÁGRAFO ÚNICO –** Fica estipulada multa no valor de 01 (um) aluguel vigente na data do não cumprimento, atualizada com juros e correções monetárias na data do pagamento, por falta de cumprimento de qualquer das cláusulas que constituem o presente contrato instrumento, bem como, caso ocorrer inadimplência a qualquer obrigação legal, aplicável ao infrator na forma do art. 22 a 26, da Lei 8.245/91.

**CLÁUSULA 24ª –** Tudo que for devido em razão deste contrato, será cobrado em Processo Executivo ou em Ação apropriada, no Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal todas as despesas judiciais e extrajudiciais, além de 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Se necessária a propositura de Ações de Despejo, Consignação em Pagamento, Cobrança ou qualquer outro referente a presente locação, fica desde já ajustado que as citações, intimações e notificações, ou qualquer outra forma de contato **do(a) LOCATÁRIO(A)** além das formas previstas em Lei, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR), e- mail, mensagens de texto de celular e inclusive por aplicativo de mensagens (WhatsApp, Messenger, Telegram.)

**PARÁGRAFO SEGUNDO – O(A) LOCATÁRIO(A)** não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida à **LOCADORA**, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

**CLÁUSULA 25ª –** Caso haja desistência da locação por parte **do(a) LOCATÁRIO(A)** em algum período da locação, fica estipulada uma multa pactuada, conforme estabelece o art. 4º da (Lei nº 8245/91), proporcional ao período de cumprimento do contrato, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas desse contrato, ou na sua falta, a que for judicialmente estipulada a época da infração.

**“Lei do Inquilinato nº 8245/91 *Art. 4º* –** *Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado.* ***O(A) LOCATÁRIO(A)****, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.*

***Parágrafo único* – *O(A) LOCATÁRIO(A)*** *ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.”*

Ressalvada que rescinda a locação, simultaneamente, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados e demais encargos que incidam ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, além das despesas inerentes ao caso.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Após o término do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, **O(A) LOCATÁRIO(A)** deverá com 30 (trinta) dias, antes do vencimento, notificar a **LOCADORA** pela sua permanência e novo contrato será firmado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Caso **O(A) LOCATÁRIO(A) desocupe o imóvel no {mesDeDesocupacao} mês em diante, NOTIFICANDO** por escrito a **LOCADORA**, com prazo de 30 (trinta) dias de antecedência à sua desocupação e dentro dos devidos vencimentos, **ficará isenta da multa contratual, caso contrário,** sem a notificação expressa**,** a **LOCADORA** exigirá a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes na época de rescisão.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** Havendo interesse de entregar o imóvel, a entrega deste deverá ser precedida de uma comunicação escrita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena **do(a) LOCATÁRIO(A)**, responder pela multa e ainda o aluguel deste período de forma indenizada.

**CLÁUSULA 26**ª **– AS PARTES** contratantes, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, comprometem-se obrigam-se pelo fiel cumprimento deste contrato.

**CLÁUSULA 27**ª **–** É vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mal cheiro, ou o uso de aparelhos que produzem ruídos que perturbem a vizinhança.

**CLÁUSULA 28ª –** O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

1. Nos casos de mora **do(a) LOCATÁRIO(A)**, seja por falta de pagamento de aluguéis ou qualquer outro encargo de sua responsabilidade;
2. Em caso de pedido de concordata, falência e ou insolvência **do(A) LOCATÁRIO(A)** e ou **FIADOR(A)(ES)** desde que não ocorra a substituição devida;
3. Em caso de inadimplência de qualquer uma das cláusulas do presente contrato,

**Pelo(a) LOCATÁRIO(A)** e/ou **LOCADORA**;

1. Em caso de alienação do imóvel;
2. Na ocorrência de qualquer sinistro, inclusive incêndio que torne o imóvel inabitável ou inutilizável, no todo ou em partes;
3. No caso de infração à Lei Municipal 4.393/2017 – Lei do Silêncio, conforme previsão da Cláusula 6ª;
4. Nos casos fortuitos e de força maior;
5. No caso de sublocação do imóvel;
6. No caso de exoneração da garantia prestada sem a sua devida substituição oportunamente.

**CLÁUSULA 29ª –** Fica desde já convencionado entre as partes que todas as cláusulas do presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL** terão força de lei entre as partes, devendo, no caso de discordância **do(a) LOCATÁRIO(A)** quanto a qualquer item se manifestar por escrito no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, sendo que após este período os termos aqui ajustados deverão ser obedecidos rigorosamente, seguindo à risca o princípio geral dos Contrato - “pacta sunt servanda”, que significa força obrigatória, não podendo em hipótese alguma ser alegado posteriormente e principalmente no caso de ocorrer atrasos e inadimplementos, qualquer tipo de abusividade do presente contrato.

**CLÁUSULA 30ª – O(A) LOCATÁRIO(A)** e **O(A) FIADOR(A)(ES)** autorizam a coleta de dados pessoais imprescindíveis à execução deste contrato, são estritamente necessários para os fins almejados neste contrato, fundamentado pelo art. 7°, da Lei 13.853/19 especificamente quanto a coleta dos seguintes dados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Dados relacionados à sua identificação pessoal, a fim de que se garanta a fiel execução do presente instrumento e;

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** Dados relacionados à identificação pessoal, comprovante de endereço atualizado e declaração de renda **do(a) LOCATÁRIO(A)** e **do(a)(os) FIADOR(A)(ES)**, tendo em vista a necessidade de a **LOCADORA** identificar dados cadastrais, pesquisas relacionadas à *Due Diligence*, análises de risco, envio de documentos/notificações e outras garantias necessárias ao fiel cumprimento do instrumento ora assinado.

**PARÁGRAFO TERCEIRO – O(A) LOCATÁRIO(A) E O(A)(OS) FIADOR(A)(ES)** autorizam, neste mesmo ato, a guarda dos documentos (contratos/documentos) – em que pese eles possuam dados pessoais – por parte da **LOCADORA** a fim de que ela cumpra com o determinado nas demais normas que regulam o presente contrato, bem como para o cumprimento da obrigação legal nos termos do art. 16, da Lei 13.853/19.

**CLÁUSULA 31ª -** Assinatura eletrônica, nos termos do Art. 3º, da Lei 14.063/2020, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** Da concordância pelo uso da assinatura digital, locadora, **LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(A)(ES)**, declaram expressamente neste ato que foram informados e cientificados sobre a forma, procedimento e validade da assinatura eletrônica, reconhecendo e concordando com a legalidade do mesmo, seus métodos e mecanismos de autenticação bem como pela sua utilização. Da mesma forma **LOCADORA**, **LOCATÁRIO(A)** e **FIADOR(A)(ES)** declaram para os devidos fins de direito, sob as penas da lei, que as contas/endereços de e-mail e/ou Whatsapp informados quando do preenchimento das fichas de cadastros competentes e no quadro abaixo são verdadeiras e autênticas, ficando as partes cientes que a falsidade dessa declaração configura crime previsto no Código Penal Brasileiro passível de autuação na forma da lei, bem como, podendo ser enquadrado como litigância de má-fé.

**PARÁGRAFO SEGUNDO – AS PARTES** reconhecem e comprometem-se a respeitar a autenticidade do contrato, das assinaturas nele inseridas, a forma de aposição das mesmas no presente documento (pela aprovação, aceitação e confirmação via e-mail ou Whatsapp), renunciando expressamente neste ato qualquer contestação quanto a autenticidade, forma e os meios pelos quais o contrato foi formalizado, comprometendo-se a cumprir todos os termos do contrato assinado e dos documentos realizados posteriormente a este, reconhecendo e aceitando como fiel e verdadeiras as assinaturas realizadas de maneira eletrônica quanto o meio utilizado para a obtenção das mesmas neste instrumentos e em documentos futuros.

**PARÁGRAFO TERCEIRO – AS PARTES** concordam em utilizar o documento digital e a assinatura eletrônica para todo e qualquer ato (renovações, termos de acordos, adendos, notificações, termos de ajuste de vistoria, autorizações, aditivos, enfim, todo e qualquer documento relativo ou não a locação e que necessite a assinatura dos interessados), renunciando expressamente neste ato qualquer contestação quanto a autenticidade, forma e os meios pelos quais eles foram formalizados, comprometendo-se a cumprir todos os termos do contrato assinado, reconhecendo e aceitando como fiel e verdadeiras as assinaturas realizadas de maneira eletrônica quanto o meio utilizado para a obtenção das mesmas neste instrumento.

**CLÁUSULA 32ª –** As demais questões pertinentes ao presente instrumento, aqui não expressamente pactuadas, ficam, na melhor forma de direito, regidas pela Lei 8.245/91.

**CLÁUSULA 33ª –** O foro competente é o desta Comarca de Lavras/MG, para questões emergentes ou oriundas do presente instrumento, não obstante a residência ou domicílio que os contratantes tenham ou venham a ter.

E por estarem justos e contratados assinam e reconhecem firma do presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, e documentos pessoais, juntamente com testemunhas, em **02 (DUAS) VIAS** de iguais teor e para o mesmo fim, depois de lido achado conforme.

Lavras, {dataContrato}

**LOCADORA**

**VILLARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME CNPJ:** 23.902.104/0001-97 / **CRECI MG:** J 5215

**LOCATÁRIO(A)**

**FIADOR(A)(ES)**

**TESTEMUNHAS**