

Pelo presente Instrumento, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, tem justo e contratado, de forma irrevogável e irretratável, a presente locação mediante as seguintes cláusulas e disposições da Lei 8.245/91 e do Código Civil vigente que, voluntariamente, aceitam e outorgam.

DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA - A **LOCADORA** entrega em locação o imóvel descrito no quadro demonstrativo e, a **LOCATÁRIA**, se obriga a pagar o aluguel avençado e os demais encargos, durante o período do aluguel, comprometendo-se a devolvê-lo completamente desocupado de pessoas e coisas e com seus equipamentos no estado de conservação descrito no **LAUDO DE VISTORIA INICIAL**, parte integrante deste instrumento, certo de que, enquanto não o fizer, pagará o aluguel mensal fixado, permanecendo eficazes as condições aqui estabelecidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Havendo regulamento municipal especial para o imóvel ou sendo o objeto parte integrante de condomínio, a **LOCATÁRIA** se obriga a observar integralmente as suas regras como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A **LOCADORA** dá para a **LOCATÁRIA** os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito à segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Em caso de falecimento da **LOCADORA**, a locação transmitir-se-á aos herdeiros. No caso de falecimento da **LOCATÁRIA**, ao seu espólio ou sucessor no negócio.

DA DESTINAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA - O imóvel destina-se exclusivamente para a finalidade indicada no quadro demonstrativo, ficando proibida a cessão da locação ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte e a qualquer título, sob a pena de configurar infração contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO - A ocupação do imóvel, ou permanência por pessoa não referida neste contrato, caracterizará infração contratual acarretando a rescisão da locação, em qualquer época, e a aplicação da multa da **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**.

DA SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA – A **LOCATÁRIA** poderá sublocar, parcial ou totalmente o imóvel, desde que o faça mediante notificação e autorização escrita da **ADMINISTRADORA**, a quem caberá, **EXCLUSIVAMENTE**, a análise de cadastral do interessado e a administração da sublocação, serviço este que deverá ser contratado por intermédio da **ADMINISTRADORA**, sob pena de rescisão deste contrato.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUARTA - O valor da parcela mensal, informado no quadro demonstrativo, referente ao aluguel acrescido da taxa mensal de IPTU, deverá ser pago pela **LOCATÁRIA**, por meio boleto bancário, enviado pelos correios ou e-mail, tendo a **ADMINISTRADORA** como cedente, em qualquer agência bancária ou em casas lotéricas, até o vencimento, observando-se as instruções contidas no documento de cobrança.

PARAGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** aceita a inclusão da **TAXA DE CONDOMÍNIO E IPTU**, no mesmo boleto de cobrança de aluguel mensal, em qualquer momento contratual, desde que solicitado pela **LOCADORA**.

PARAGRAFO SEGUNDO – Caso a **LOCATÁRIA** não receba o boleto, seja do **ALUGUEL** ou do **CONDOMINIO**, se este segundo for gerado em separado, ainda assim mantém a obrigatoriedade do pagamento no vencimento contratado, sendo sua responsabilidade emitir a segunda através da “área do cliente” no website da **GESTOR DE COBRANÇA DO ALUGUEL** ou da **ADMINISTRADORADO CONDOMINIO**, se for o caso.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O 1º (primeiro) pagamento de aluguel deve ser efetuado proporcionalmente na data indicada no quadro demonstrativo e os demais, subsequentes, a cada 30 (trinta) dias, ficando esclarecido que: **a)** O boleto/título de cobrança bancária, quando devidamente autenticado mecanicamente, vale como recibo de pagamento do mês a que se refere, e não prova pagamento de aluguéis de meses anteriores, nem quitação de majoração e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; **b)** Não poderá a **LOCATÁRIA** sustar os pagamentos dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou satisfação feita; **c)** Se eventualmente for negociado carência ou compensação do valor cobrado pelo primeiro aluguel, seja integral ou proporcional, o inquilino não se desobriga do pagamento das despesas acessórias, nomeadamente, a taxa ordinária do condomínio e a quota parte do IPTU; **d)** Salvo declaração escrita da **LOCADORA**, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou alteração contratual, não podendo ser invocadas pela **LOCATÁRIA** como precedente para se furtar ao fiel cumprimento do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO - Após **1 (um) dia de atraso**, será cobrado, automaticamente, **MULTA de 10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel e **juro** demora de **1% (um por cento) ao mês pró-rata die**.

PARÁGRAFO QUINTO - Após **10 (dez) dias de atraso**, independente de notificação, interpelação ou aviso judicial ou extrajudicial, o débito será enviado para **cobrança**, podendo o serviço ser terceirizado e o registro de impontualidade levado para protesto cambial em cartório com a inclusão do devedor principal, solidário e fiador nos cadastros restritivos de crédito (SPC/SERASA), lançando-se as despesas inerentes ao gravame ao débito da **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO SEXTO – Após **20 (vinte) dias de atraso**, a **LOCADORA** promoverá a **AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA**, lançando no débito os encargos da locação da CLÁUSULA SEXTA, a multa rescisória prevista na CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, despesas de cobrança, custas processuais e **honorários do advogado à base de 20% (vinte por cento)**.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - O aluguel mensal pactuado será corrigido anualmente pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado/Fundação Getúlio Vargas) ou na sua falta, pelo IGP, IPC (FIPE), INPC (IBGE) e o IGP/DI (FGV) ou outro índice utilizado à época, escolhido pela **LOCADORA**, que reflita a variação da inflação no período, sendo que os alugueis reajustados entrarão em vigor independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha da **LOCADORA**, ou por qualquer outro índice oficial que reflita a variação dos preços ocorrida no período do reajuste. Se adotado o IGPM como índice de reajuste anual e sua média refletir valor negativo, manter-se-á o preço do último contrato vigente para fins de reajuste/renovação contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já e, em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e de seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso venha a ocorrer os índices inflacionários aos níveis anteriores ao Plano Real, isto é, hiperinflação, o **LOCATÁRIO** compromete-se a negociar junto à **LOCADORA**, reajuste de novo valor de aluguel a preço de mercado e periodicidade permitida pela lei à época.

PARÁGRAFO QUARTO – Se por qualquer razão as partes avençarem pela não aplicação do valor equivalente ao reajuste anual, por um período previamente determinado, o contrato será, normalmente, reajustado, com vistas a não defasagem do valor do aluguel e será lançado o valor negociado como “desconto provisório”, que será válido, exclusivamente, quando o pagamento mensal for realizado até o vencimento e, somente, pelo período avençado.

PARÁGRAFO QUINTO – Se por qualquer razão não for reajustado pelo índice correspondente no mês de aniversário do contrato, o referido poderá ser lançado a qualquer tempo, independente do término ou rescisão do contrato, com a cobrança retroativa dos valores em débito.

PARÁGRAFO SEXTO – Findo o contrato e havendo interesse em continuar a locação, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** comprometem-se, para manter a equidade no negócio, a atualizar o valor do aluguel de acordo com o mercado, reanalisar o crédito do **LOCATÁRIO** e lavrar novo contrato.

DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA - Além do aluguel compete a **LOCATÁRIA**, durante a vigência deste contrato, o pagamento dos encargos, no mesmo vencimento, ou antes, se exigido por título próprio, tais como: consumo de energia, IPTU proporcional e taxa de condomínio ordinária, incluindo-se eventual cobrança de fundo de reserva, ressalvando-se as taxas extraordinárias do condomínio que corre por conta da **LOCADORA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** pagará também todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato, as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade, sejam junto aos órgãos do estado ou município ou no âmbito do condomínio, se decorrente de infração às regras internas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os impostos e taxas, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pela **LOCADORA** aos agentes cobradores ou órgãos responsáveis, com os comprovantes exibidos quando solicitado, e cobrado da **LOCATÁRIA** no vencimento subsequente.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Se a **LOCADORA** antecipar os pagamentos do parágrafo anterior a ela pertencerá às vantagens advindas. O benefício será transferido para a **LOCATÁRIA** se esta, previamente, solicitar e obter **AUTORIZAÇÃO** da **ADMINISTRADORA** para realizar o referido pagamento.

PARÁGRAFO QUARTO - O não pagamento dos encargos e acessórios da locação, sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA**, independentemente de aviso ou notificação, ensejará a **AÇÃO JUDICIAL CABÍVEL**, sujeitando-se a **LOCATÁRIA** ao pagamento da multa rescisória da **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**, acrescido da multa e juro de mora sobre a dívida original.

PARÁGRAFO QUINTO - A **LOCATÁRIA** fica obrigada, no curso da locação, a satisfazer à sua própria custa as intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome da **LOCADORA**, esta que deverá ser, imediatamente, comunicada.

PARÁGRAFO SEXTO – Existindo contrato de fornecimento de energia ativo no imóvel locado, cabe a **LOCATÁRIA** providenciar a imediata solicitação de transferência de titularidade junto a concessionária local, sob pena de cobrança de multa, calculada a base de 20% do valor locatício a cada mês, caso seja notado que o fornecimento ainda seja de titularidade do LOCADOR ou terceiro, após 30 (trinta dias) da assinatura contratual.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Não havendo fornecimento de energia e água no imóvel caberá **EXCLUSIVAMENTE** ao **LOCATÁRIO**, diligenciar junto a concessionária fornecedora para firmar o seu contrato de consumo, da mesma forma, ao final do contrato de aluguel, cabe somente a **LOCATÁRIA**, realizar a quitação dos débitos existentes e solicitar o desligamento. Em nenhuma hipótese os débitos, oriundos da demora na desativação do fornecimento, serão de responsabilidade da **LOCADORA** ou da **ADMINISTRADORA**, uma vez que o titular da relação de consumo sempre será a **LOCATÁRIA** e, nesta condição, única detentora da legitimidade para tratar sobre o contrato de fornecimento junto à concessionário do serviço.

DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA – O depósito da caução em dinheiro, no valor equivalente a 3 (três) meses de aluguel, consoante o art.37 da Lei nº 8.245/91, consignado no quadro demonstrativo será realizado no ato da assinatura deste instrumento em favor do **GESTOR** sendo, o comprovante, parte integrante deste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A referida garantia servirá para o ressarcimento de todo e quaisquer débitos decorrentes do contrato incluindo, mas não se limitando, a cobranças de reajuste anual não contabilizado, quitação de taxas de condomínio entre outras despesas associadas ao contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A garantia, além do disposto no retro parágrafo, servirá ainda para o pagamento da eventual multa por infração indicada na **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**, bem como pelas perdas e danos que vier sofrera **LOCADORA** em razão do mesmo, até a efetiva restituição das chaves, ou posterior a esta, caso haja débito a ser quitado.

PARAGRAFO TERCEIRO – Havendo necessidade a referida garantia prestar-se-á como caução para obtenção de liminar em **AÇÃO DE DESPEJO** consoante o art.59 da lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO QUARTO - Findo o prazo da locação, e cumprida todas as cláusulas estabelecidas, será devolvido ao **LOCATÁRIO** o saldo do valor da garantia paga e suas correções, descontados, se for o caso, os valores sacados para atendimento de gastos com os débitos existentes, reparações do imóvel ou manutenção de equipamentos, em até 30 (trinta) dias a contar da realização da **VISTORIA FINAL** eefetiva entrega do imóvel.

DA VISTORIA

CLÁUSULA OITAVA – A **LOCATÁRIA** declara haver examinado o imóvel locado, que se encontra conforme o **TERMO DE VISTORIA INICIAL** e acervo fotográfico, parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os e obrigando-se a partir daí, a zelar pelo que nele contiver fazendo de imediato, por sua conta, todas as reparações dos defeitos e estragos ocorridos no imóvel no curso da locação, inclusive a manutenção de mobília e equipamentos existentes, notadamente de: pinturas, trincos, aparelhos sanitários, elétricos, eletrônicos, de segurança, comunicação, refrigeração, equipamentos, pias, lavatórios, puxadores, pisos, luminárias, lâmpadas, instalações elétricas e hidráulicas, de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial e quaisquer outras que guarnecem os cômodos ou estão inseridos, em razão da locação, no imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Decorridos 05 (cinco) dias após a entrega das chaves do imóvel, sem que haja manifestação da **LOCATÁRIA**, por escrito, no sentido de divergência encontrada no **TERMO DE VISTORIA INICIAL** com o real estado físico do imóvel, será considerado como aceito no estado em que sem encontra caracterizado neste termo, arcando, a **LOCATÁRIA**, com toda e qualquer responsabilidade ou ainda danos no imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **LOCADORA** obriga-se, juntamente com a **LOCATÁRIA**, a preencher os TERMOS DE VISTORIA INICIAL e FINAL atestando as condições reais do imóvel. A **LOCATÁRIA** assume a responsabilidade de devolver o imóvel, quando findo ou rescindido este contrato, **devidamente pintado e reparado**, tal qual como consignado no **TERMO DE VISTORIA INICIAL**, podendo a **LOCADORA** lançar mão de recursos técnicos de filmagem e/ou foto digital para demonstrar o estado do imóvel no início da locação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Havendo constatação de divergência no estado de entrega e devolução do imóvel e caso a **LOCATÁRIA** se recuse a efetuar a reforma para restituição no exato estado em que recebeu, fica a **LOCADORA** no direito de fazê-la, apresentando posteriormente os comprovantes das despesas à **LOCATÁRIA** para compensação na garantia depositada o reembolso imediato, incluindo-se nestas: material aplicado, despesas de mão-de-obra, quitação de taxas e acessórios da locação não pagos, despesa de cobrança, diligências, dentre outras despesas que por ventura ocorra, inclusive custas judiciais e honorários do advogado, se necessário a contratação para o efetivo recebimento.

PARÁGRAFO QUARTO - É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar o imóvel no curso da locação, quando julgar conveniente, mediante aviso prévio com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas.

DA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

CLÁUSULA NONA – Sendo o imóvel locado unidade de Condomínio, passa a fazer parte integrante deste instrumento contratual a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO** e o **REGIMENTO INTERNO**, regulamentos estes que a **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento de seu conteúdo, se obrigando a respeitar por si, seus associados, funcionários, clientes ou frequentadores, seus prepostos, como se aquitranscritos fossem. Ocorrendo o descumprimento desta cláusula e parágrafo abaixo, a **LOCATÁRIA**, sujeitar-se-á as cominações legais previstas, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se tratando de primeira locação, onde o **LOCATÁRIO** recebe o imóvel no seu estado bruto (sem piso, reboco, forro etc.), tendo que realizar por sua conta e conveniência as obras correspondentes na unidade locada, o **LOCATÁRIO** se compromete a observar e cumprir o conteúdo do manual de obras que lhe será entregue por ocasião da assinatura do presente termo, e que dele também fará parte, como se aqui estivessem transcritos todos os seus itens.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **LOCATÁRIA** declara ter ciência das regras que regem o condomínio onde se situa o imóvel locado, inclusive aquelas concernentes a reforma, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las, assumindo o pagamento, até o vencimento, das multas e/ou infrações em todos os âmbitos, desde que lhe tenha dado causa.

DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA – As obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pela **LOCADORA**. Todas as demais obras, bem como aquelas inerentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpezas, reparos e desentupimentos de encanamentos de água, esgotos bem como, pinturas e conservação serão feitas pela **LOCATÁRIA**, que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização ao desocupar o imóvel. Todos os estragos que der causa deverão ser reparados pela **LOCATÁRIA**, ficando responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** não poderá executar no imóvel quaisquer obras, adaptações e/ou alterações na parte física estrutural, sem o consentimento da **LOCADORA** manifestado por escrito, não tendo direito a retenção ou indenização por qualquer benfeitoria útil e necessária realizada no imóvel, salvo se previamente acordado com a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Poderá a **LOCADORA**, finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas, com ou sem seu consentimento, sejam retiradas à custa da **LOCATÁRIA**, o qual fica obrigado a pagar os aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue à **LOCATÁRIA**.

DOS DANOS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A **LOCADORA** não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer a **LOCATÁRIA** 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, ação ou omissão de terceiros, de casos fortuitos ou de força maior.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **LOCADORA** recebe o imóvel e seus equipamentos no estado que atesta o **LAUDO DE VISTORIA**, assumindo a responsabilidade pela manutenção e devolução ao final do contrato na mesma forma em que recebeu, ou seja, em pleno funcionamento, correndo às suas expensas as eventuais despesas manutenção dos equipamentos e acessórios que guarnecem o imóvel, no decorrer do contrato, independente da causa (decorrente de mau uso ou desgaste natural).

A CUSTÓDIA DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A **LOCATÁRIA** depositará em dinheiro, a título de garantia, o valor equivalente até 3 (três) alugueis em favor do **GESTOR**, considerando seus parâmetros internos de análise de crédito, sendo o **GESTOR o único RESPONSÁVEL** pela custódia do valor depositado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sendo de interesse das partes que a custódia da garantia fique pela **LOCADORA**, cabe a **LOCATÁRIA**, após o depósito em favor do **GESTOR**, formalizar a solicitação da transferência do erário, via e-mail, eximindo, integralmente, o **GESTOR** pela responsabilidade da restituição da garantia, ao final do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Sendo de interesse da **LOCADORA** em custodiar a garantia, esta deverá notificar por carta com Aviso de Recebimento a **LOCATÁRIA** e o **GESTOR**, justificando as suas razões e, mediante a autorização expressa da **LOCATÁRIA** o **GESTOR** realizará o repasse do valor atualizado em até 30 dias, após o recebimento da autorização.

EM CASO DE RESCISÃO ANTECIPADA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Na rescisão antecipada pelo **LOCATÁRIO**, caberá a este **NOTIFICAR** a **LOCADORA** e/ou o **GESTOR**, com antecedência de 30 (trinta) dias da desocupação do imóvel, indicando as razões e a referência bancária para estorno do depósito de garantia, se cabível, que se dará somente após 30 (trinta) dias da devolução do imóvel, prazo necessário para apurardanos e outras despesas residuais de consumo, vinculado ao objeto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Independente da modalidade de garantia, do valor a ser restituído na rescisão antecipada, será debitado a multa prevista na **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA**, proporcional aos meses vencidos na forma da Lei, sendo o depósito bancário realizado em até 30 (trinta) dias após a data prevista, originalmente, para cessar o contrato, devidamente reajustado pelo índice da poupança.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Havendo necessidade de reforma no imóvel será devido o pagamento de diárias excedentes para tal, a título de lucro cessante, estando a **LOCATÁRIA** ciente que o referido valor será debitado da garantia depositada.

EM CASO DE VENDA DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A **LOCADORA** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, neste caso a **LOCATÁRIA** será notificada do direito de preferência previsto na Lei das Locações, através de carta com aviso de recebimento. Não efetuando a compra do imóvel, a **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA**, seus agenciadores e o **GESTOR** a apresentar o imóvel aos futuros pretendentes, mediante agendamento de horário com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas e, uma vez alienada a coisa o adquirente resta desobrigado aos termos do presente instrumento consoante o art.576 do CC/02.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Findo o prazo estipulado no quadro da página inicial, se a **LOCATÁRIA** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição da **LOCADORA**, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, conforme art. 56 da Lei nº 8.245/91, excetuando-se o valor do aluguel que será devidamente atualizado.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **LOCADORA** não estará obrigada a renovar o contrato se decaí, por não propositura da ação judicial cabível, em tempo hábil, o direito da **LOCATÁRIA**, nos termos do art.51, III § 5º da Lei nº 8.245/91.

DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto da **LOCATÁRIA**, fica este desde já autorizado a assinar o **TERMO DE VISTORIA FINAL**, em nome daquele.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de abandono do imóvel por parte da **LOCATÁRIA** após ajuizada a AÇÃO, a **LOCADORA** imitir-se-á na posse do imóvel, consoante o art. 66 da Lei nº 8.245/91. Neste caso o termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pela **LOCADORA** e 02 (duas) testemunhas idôneas.

PARAGRAFO SEGUNDO - Havendo a imissão na posse nos termos do parágrafo anterior e notada a existência de algum bem móvel de propriedade da **LOCATÁRIA**, será este transportado para armazém particular, com as despesas de frete e aluguel a ser pago, pela **LOCATÁRIA**, no ato do resgate até o prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Não havendo, neste prazo, reivindicação formal da **LOCATÁRIA** fica **AUTORIZADA** a alienação dos bens com a reversão do valor apurado em favor da **TRANSPORTADORA** afim de compensar as despesas de remoção e armazenagem ou, a critério daquela, a doação para instituição de beneficência social.

DA ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Findo o prazo de locação indicado no quadro demonstrativo da página inicial, e no ato da devolução do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar comprovantes de todos os pagamentos das contas de aluguel (incluso o IPTU), energia e taxas condominiais.

DA NÃO ENTREGA DO IMÓVEL NO PRAZO PACTUADO – CLÁUSULA PENAL

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Fica ciente a **LOCATÁRIA** que a não entrega do imóvel ao final da Locação, enseja a obrigatoriedade de pagamento a **LOCADORA** enquanto estiver em seu poder, o aluguel pela **LOCADORA** arbitrado, não superior ao dobro do valor de mercado, a título de penalidade, e responderá pelos danos que ela venha a sofrer, nos termos do art. 575 do Novo Código Civil.

DAS AÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Se necessário à propositura de ação de despejo, consignações em pagamento de aluguéis e acessórios da locação ou qualquer outra, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no Código de Processo Civil, poderão ser feitas extrajudicialmente via correspondência com aviso de recebimento (AR) para o endereço indicado no ato da locação ou para o endereço do objeto locado.

EM CASO DE TOLERÂNCIA OU CONCESSÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Quaisquer tolerâncias ou concessões da **LOCADORA** para com a **LOCATÁRIA**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

DA MULTA

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Fica estipulada a multa de **03 (TRÊS) VEZES O VALOR DO ALUGUEL VIGENTE** na data da ocorrência, na qual ocorrerá à parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo faculdade para a parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de aviso ou notificação, e promover o despejo do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O pagamento da multa acima estabelecida não eximirá o **LOCATÁRIO** de solver os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel, muito menos da responsabilidade pelo pagamento dos valores devidos a título de aluguel, encargos da locação e outros previstos no presente contrato, podendo a **LOCADORA**, para a satisfação da penalidade estabelecida no *caput* desta cláusula, reter a garantia da locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva judicial ou extrajudicial, através das ações apropriadas, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários do advogado.

DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - A posse do imóvel objeto deste contrato é transmitida pela **LOCADORA** a **LOCATÁRIA** a partir da assinatura do presente instrumento, imitando-se e recebendo o imóvel e os equipamentos nas condições firmadas no LAUDO DE VISTORIA INICIAL.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - As partes contratantes se responsabilizam pelas informações aqui declaradas e a autenticidade das assinaturas lançadas neste instrumento de locação, sob pena de responderem civil e criminalmente se as mesmas forem falsas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Elegem as partes contratantes o foro da situação do imóvel, consoante o art. 58, II da Lei nº 8245/91, para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.