

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

O LOCADOR aqui representado por sua bastante procuradora a ADMINISTRADORA, o LOCATÁRIO e, se for o caso, o(s) FIADOR(S) qualificados no Quadro Resumo ao final deste contrato, celebram o presente **Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel** – doravante intitulado CONTRATO, que será regido pelo disposto nas Leis federais nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e nº 10.406/2002 (Código Civil), no Quadro Resumo e nas seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e se comprometem a cumprir:

### CLÁUSULA PRIMEIRA: ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO

1. As partes reconhecem que este instrumento foi intermediado e será administrado pela PONTUAL IMOVEIS, que atuará como mera intermediadora e mediadora da relação, sendo **expressamente vedado** ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o contato direto com o(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)** para tratar de assuntos relativos à locação ora ajustada, sob pena de infração contratual, inclusive para fins rescisórios, sem prejuízo da incidência da multa prevista na Cláusula 14.3 do presente instrumento, em sua integralidade.

### CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1. Por meio deste CONTRATO, o LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO a posse e o uso do imóvel indicado no item 2 do Quadro Resumo, para o fim disposto em seu item 3, fazendo jus, em contrapartida, ao pagamento pelo LOCATÁRIO dos valores de aluguel e encargos dispostos no mesmo item 3.

### CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1. Este Contrato vigorará pelo prazo disposto no item 3 do Quadro Resumo e, após finalizado, deverá o LOCATÁRIO restituir o imóvel ao LOCADOR, livre e desembaraçado de pessoas e bens, nos termos da "CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL".

3.2. Fica facultado ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, rescindir(em) o presente contrato, a partir do 13º (décimo terceiro) mês de vigência do contrato de locação, sem o pagamento da multa contratual prevista no contrato, **desde que notifique(m) a PONTUAL IMÓVEIS, por escrito**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que, ao tempo da finalização do contrato, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deverá(ão) encontrar-se com suas obrigações contratuais em dia, não se eximindo, **por si e seu(ua)(s) FIADOR(A)(ES)**, de pagar(em) os aluguéis vencidos, assim como as despesas de consumo, e encargos locatícios que sejam de sua competência, devidas por inteiro ou proporcionalmente ao período de utilização, até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

3.3. Caso o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** desocupe(m) o imóvel a partir do 13º (décimo terceiro) mês, sem observar o dever de aviso prévio, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, será devida multa por violação do dever de notificação prévia, no valor de 01 (um) aluguel vigente ao tempo da mencionada infração.

### CLÁUSULA QUARTA: CONDIÇÕES DE ENTREGA

4.1. O LOCADOR entregará o Imóvel ao LOCATÁRIO desocupado e em perfeito estado para servir ao uso a que se destina, **devendo mantê-lo livre de quaisquer impedimentos judiciais durante todo o**

**prazo da locação, isentando a PONTUAL IMOVEIS da responsabilidade de reparar qualquer dano decorrente deste fato.**

**4.2. O LOCATÁRIO declara ter previamente visitado o imóvel e se certificado de suas características e estado de conservação, estando de acordo em alugá-lo nessas condições.**

4.3. Sem prejuízo do disposto no item 4.2, a **PONTUAL IMOVEIS** vistoriará o Imóvel e disponibilizará ao LOCATÁRIO o respectivo Termo de Vistoria Inicial, o qual faz parte deste Contrato e no qual constarão apenas os aspectos estéticos do Imóvel.

4.3.1. Como a vistoria e o respectivo Termo de Vistoria Inicial são realizados antes da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Termo de Vistoria Inicial deverão ser enviadas para o e-mail [adm@pontualimoveisudi.com.br](mailto:adm@pontualimoveisudi.com.br), no prazo de 07 (sete) dias contados da data do recebimento das chaves do Imóvel.

4.3.2. Caso o LOCATÁRIO não se manifeste no prazo disposto no item 4.3.1, será presumida a sua aceitação tácita e integral do Termo de Vistoria Inicial.

4.4. As Partes reconhecem que os únicos objetivos do Termo de Vistoria Inicial são: (i) registrar o estado de conservação do Imóvel no momento da entrega de suas chaves, e (ii) subsidiar a sua comparação com o seu estado quando da devolução pelo LOCATÁRIO, não constituindo causa ou motivo para o LOCATÁRIO celebrar o presente CONTRATO, nem obriga o LOCADOR a reparar quaisquer dos vícios ali apontados, uma vez que o LOCATÁRIO já visitou previamente o Imóvel e o negociou nessas condições.

4.5. Após a sua entrega, o LOCATÁRIO poderá mudar o segredo das chaves, não respondendo o LOCADOR por quaisquer furtos ou roubos de bens porventura existentes no Imóvel que pertençam ao LOCATÁRIO e/ou a terceiros.

#### **CLÁUSULA QUINTA: ALUGUEL E SEU REAJUSTE**

5.1. O LOCATÁRIO pagará os valores de aluguel, condomínio, IPTU e demais taxas indicadas no item 3 do Quadro Resumo do Contrato por meio de boleto bancário enviado mensalmente pela **PONTUAL IMOVEIS** para o endereço de e-mail do LOCATÁRIO, **ficando vedada a realização de qualquer outra forma de pagamento**, sob pena de configuração de inadimplemento contratual e cominação das penalidades contratuais e legais aplicáveis.

5.2. - Tendo em vista que a modalidade de cobrança objetiva facilitar ao LOCATÁRIO a satisfação dos aluguéis e encargos, este assume integral responsabilidade pela liquidação da tarifa bancária relacionada com o boleto aludido no item 5.1 desta cláusula. Caso o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** não opte pelo pagamento por meio de boleto bancário, poderá pagar o aluguel na sede da imobiliária, através de cheque administrativo.

5.3. O aluguel **vencerá no dia 09 (Nove)** de cada mês e deverá ser pago conforme disposto no tópico **"Data de Vencimento do aluguel"** constante no item 3 do Quadro Resumo do Contrato. O valor cobrado a título de aluguel será referente ao mês vencido da locação (cobrança do mês vencido), e os valores dos encargos locatícios pagos/adiantados serão referentes ao mês de seu(s) vencimento(s). O referido prazo não será prorrogado em nenhuma hipótese, ainda que seja sábado, domingo ou feriado, devendo o LOCATÁRIO, nesses casos, efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente à data de vencimento.

5.3.1. Os valores do Aluguel e dos Encargos Locatícios referem-se ao período compreendido entre o Decimo dia do mês vigente e o Nono dia do mês subsequente. Caso o início e/ou término da

locação ocorram em uma data intermediária, o valor a ser pago no primeiro e/ou último mês será calculado proporcionalmente.

5.4. O LOCATÁRIO não se isentará das penalidades decorrentes do atraso de pagamento em virtude do não recebimento do boleto bancário em seu e-mail, devendo, neste caso, alternativamente e antes do vencimento, obtê-lo diretamente sítio eletrônico [www.pontualimoveisudi.com.br](http://www.pontualimoveisudi.com.br), na "área do cliente" ou solicitar a sua 2ª via à PONTUAL IMOVEIS pelo e-mail [adm@pontualimoveisudi.com.br](mailto:adm@pontualimoveisudi.com.br).

5.5. Independentemente de qualquer comunicação prévia ao LOCATÁRIO, o aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, ou em periodicidade inferior, caso a legislação assim vier a admitir, com base na variação acumulada do Índice indicado no Quadro Resumo do Contrato, o qual, na falta ou impedimento de sua utilização, será substituído por outro índice vigente que melhor reflita a inflação no período.

#### **CLÁUSULA SEXTA: ENCARGOS DA LOCAÇÃO (Impostos, Taxas e Cotas Condominiais)**

6.1. Além do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar os seguintes encargos da locação:

6.1.1. Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);

6.1.2. As taxas de luz e força, taxa de bombeiro, de água e esgoto, de limpeza urbana, e outras que venham a ser cobradas pelo Município, Estado e União e que recaiam sobre o Imóvel;

6.1.3. Prêmio de seguro contra incêndio e riscos diversos sobre o Imóvel, que deverá ser contratado junto à companhia de livre escolha do LOCADOR, cuja apólice terá como beneficiário o LOCADOR e será renovado anualmente, com base no valor venal do Imóvel apurado à época da renovação;

6.1.4. As contribuições para as despesas ordinárias do condomínio "vincendas", se for o caso;

6.1.5. As multas e juros que der causa pela retenção de correspondência, carnês e/ou avisos de lançamentos de encargos, notadamente taxa extra de condomínio que seja de responsabilidade do LOCADOR.

6.1.6 Assumir as despesas de cobrança bancária, no caso dele, LOCATÁRIO, optar por efetuar o pagamento através da rede bancária, casa lotérica ou internet.

6.2. Os valores referentes ao IPTU, taxa de bombeiro, e às contribuições para as despesas ordinárias do condomínio, se houver, serão cobrados no boleto de aluguel do LOCATÁRIO e pagos por intermédio da Pontual Imóveis.

6.3. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que os valores de encargos locatícios mencionados no Quadro Resumo do Contrato são meramente referenciais, sendo eles definidos e reajustados por órgãos competentes e terceiros, **não podendo, portanto, nem o LOCADOR, tampouco a PONTUAL IMOVEIS, serem obrigados ou responsabilizados por qualquer fato relacionado à sua definição e/ou seu reajuste.**

6.4. O LOCADOR e o LOCATÁRIO deverão notificar imediatamente a PONTUAL IMOVEIS em caso de recebimento de qualquer boleto de cobrança de encargos locatícios por meio do e-mail [adm@pontualimoveisudi.com.br](mailto:adm@pontualimoveisudi.com.br), a fim de evitar pagamentos em duplicidade, ficando estabelecido que, na hipótese de ocorrência de pagamento em duplicidade por inobservância ao presente, caberá exclusivamente ao LOCADOR ou ao LOCATÁRIO tomar todas as providências necessárias para ressarcir tais valores.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA**

- 7.1. Na hipótese de o imóvel não ser dotado de instalações para a prestação dos serviços de fornecimento de água e/ou luz, ficará a cargo do LOCADOR solicitar junto aos prestadores de serviço a sua instalação.
- 7.1.1. Enquanto a(s) instalação(ões) referida(s) no item 7.1 não for(em) providenciada(s), de modo a possibilitar a troca de titularidade do usuário do serviço pelo LOCATÁRIO, não será devido qualquer valor a título de aluguel.
- 7.2. No prazo de até 05 (cinco) dias contados da assinatura deste CONTRATO, o LOCATÁRIO promoverá a transferência de titularidade das contas de luz, água e esgoto para o seu nome, efetuando, em sendo o caso, a nova ligação/religação/reativação, sob pena de cominação da penalidade prevista no item 14.3.
- 7.3. Finda a locação, o LOCATÁRIO deverá fornecer prova de que não existem débitos pendentes com relação ao fornecimento de luz, gás, água e esgoto referentes ao Imóvel, além de dever solicitar junto aos respectivos fornecedores o cancelamento ou desativação de todos os contratos de serviços que porventura tiver utilizado ao longo de sua permanência no imóvel, sob pena de ficar responsável pelo pagamento integral de quaisquer cobranças efetuadas em seu nome ou em nome do LOCADOR ou novo inquilino, ainda que realizadas após a devolução do Imóvel, sem prejuízo das demais penalidades deste CONTRATO e das perdas e danos suplementares.
- 7.4. Caso o LOCATÁRIO não adote as providências previstas nas cláusulas 7.2 e 7.3, aplicar-se-á automaticamente a penalidade prevista no item 14.3
- 7.5. Sem prejuízo do previsto nas cláusulas 7.2, 7.3 e 7.4, o Locatário, por meio deste instrumento, nomeia o locador e a Pontual Imóveis (Carlos Alves Neto), como seus procuradores, outorgando-lhes poderes para, em conjunto ou isoladamente, promoverem a alteração dos contratos, junto à CEMIG (Companhia Energetica de Minas Gerais), bem como à DMAE (Departamento Municipal de Agua e Esgoto), a fim de que conste o nome dele, locatário, nas respectivas faturas. Outorga-se poderes, ainda, para proceder à nova ligação/religação/reativação dos serviços em nome do Locatário, bem como requerer parcelamentos e solicitar o redirecionamento de débitos àqueles que ocuparam o imóvel em momento anterior ("Débitos de Terceiros"). Por ocasião do término da locação poderá tanto o Locador quanto a PONTUAL IMOVEIS adotar as providências necessárias para a exclusão do nome do locatário dos órgãos retro mencionados, com a rescisão dos aludidos contratos e conseqüentemente o desligamento do fornecimento dos serviço de energia.
- 7.6. O LOCADOR e a PONTUAL IMOVEIS ficam isentos de qualquer responsabilidade e/ou ônus para a obtenção de religação/reativação/alteração de titularidade, bem como de quaisquer responsabilidades por eventuais demoras e/ou falhas na prestação de serviços de luz e água, não sendo devido ao LOCATÁRIO qualquer indenização ou desconto sobre o valor do aluguel e/ou dos encargos da locação em decorrência de tais fatos.
- 7.7. Na hipótese da religação ou transferência ser impossibilitada em razão da existência de débito anterior à celebração deste Contrato, deverá o LOCADOR pagá-lo em até 02 (dois) dias úteis contados da comunicação feita pela PONTUAL IMOVEIS, sob pena de o LOCATÁRIO poder pagá-lo e compensá-lo com os aluguéis vincendos, desde que o LOCATÁRIO apresente à ÂNCORA a comprovação de pagamento do débito.
- 7.8. Cabe exclusivamente ao LOCATÁRIO verificar a voltagem da corrente elétrica de todos os pontos do Imóvel, e, conseqüentemente, arcar com os danos a aparelhos e/ou equipamentos decorrentes de sua ligação realizada sem a devida verificação.
- 7.9. Tratando-se o Imóvel de parcela de edificação sobre o mesmo lote ou terreno, e que não tenha convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada uma das parcelas que os compor.

## **CLÁUSULA OITAVA: ATRASO NO PAGAMENTO E PENALIDADES**

8.1. O atraso no pagamento do aluguel e/ou dos encargos da locação implicará a incidência de multa de 10,00% (dez por cento) sobre o valor total de débito e juros de 1,00% (um por cento) ao mês.

8.2. O atraso superior a 10 (dez) dias implicará a cobrança do débito por um escritório de advocacia, hipótese na qual, além das penalidades dispostas no item 8.1, serão devidas pelo LOCATÁRIO as despesas incorridas a título de honorários advocatícios, que, em caso de cobrança extrajudicial, são fixadas em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, e, em caso de cobrança judicial, em 20% (vinte por cento) sobre o mesmo valor, sem prejuízo da correção monetária até a efetiva liquidação do crédito, independentemente das medidas judiciais serem efetivadas ou não.

8.2.1. **DA AUTORIZAÇÃO PARA NEGATIVAÇÃO EM CASO DE DÉBITO** - Caso a inadimplência do LOCATÁRIO ultrapasse 15 (quinze) dias corridos, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** autoriza(m) a REGISTRÁ-LO(s) juntamente ao banco de dados dos Órgãos de Proteção ao Crédito, quais sejam SPC e SERASA, quanto aos valores devidos, em conjunto ou isoladamente, ficando passível de apontamentos e protestos, e, ainda, ao ajuizamento de ações judiciais cabíveis, enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação.

8.2.1.1. Eventual negativação do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, pela administradora da locação, conforme autorizado, não desnaturaliza a natureza de mandato do Contrato de Administração, tudo ocorrendo como exercício regular de direito, e, em nome, e benefício do(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**.

8.3. O atraso no pagamento de qualquer quantia devida inerente às obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, assegura ao LOCADOR o direito de optar pela suspensão dos boletos a vencer, com o fito de evitar sumariamente a incidência do art. 322 do Código Civil.

8.3.1. Não obstante a previsão da cláusula 8.3, **O(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m) ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e não representa quitação de débitos anteriores, tampouco de outras obrigações decorrentes deste contrato que não forem cobradas, por quaisquer circunstâncias, em qualquer época. Reconhece(m) que a falta de pagamentos, nas épocas determinadas neste contrato, dos aluguéis e encargos, por si só, tem o condão de constituí-lo(a)(s) em mora, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial. E, igualmente, firma(m) ciência de que o recebimento de alugueis e encargos, do, a pedido do locatário, em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância do locador, não sendo, jamais, considerado novação contratual.

8.4. Uma vez ajuizada ação de despejo por falta de pagamento contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** inadimplente, o mesmo poderá evitar a rescisão da locação procedendo no prazo legal, a purgação da mora, que consistirá obrigatoriamente no pagamento integral do locativo devido e seus acessórios que se vencerem até a sua efetivação, acrescidos da multa de 10%, mais correção monetária pelo IPC-A/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), juros moratórios de 1% ao mês, e honorários advocatícios na base de 20% sobre o total devido, além das custas processuais e taxas judiciárias entre outras. **Em hipótese alguma, se admitirá a emenda da mora se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) já houver(em) utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.** Os honorários advocatícios incidirão como encargo contratual sobre todo e qualquer débito, de aluguéis e encargos locatícios, desde que ensejada a cobrança extrajudicial ou judicial. As partes desde já ajustam que a purgação da mora, em procedimento extrajudicial ou judicial, dependerá da inclusão de todas as custas e emolumentos devidos e/ou antecipados, com responsabilização do Locatário e seus garantidores.

## **CLÁUSULA NONA: DO USO DO IMÓVEL, DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO E DAS NORMAS CONDOMINIAIS E DE VIZINHANÇA**

9.1. O imóvel somente poderá ser utilizado pela pessoa do LOCATÁRIO e para a finalidade indicada no QuadroResumo, sendo proibida a mudança de seu uso e destinação, a sublocação, o empréstimo ou a cessão total ou parcial da locação, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

9.2. O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga(m)-se utilizar(em)-se do imóvel de acordo com os bons costumes, o uso presumido e a destinação da locação, a respeitar(em) e cumprir(em) integralmente a Convenção e Regulamento Interno do Condomínio, bem como as determinações emanadas das Assembleias, responsabilizando-se ainda pelos atos daqueles a quem permitir(em) ingresso no Edifício. De qualquer forma, não poderá(ão) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** infringir(em) as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere a sossego, saúde, segurança, e respeito aos direitos de seus vizinhos. É defeso, ainda, estocar, guardar ou manter, a qualquer título, substâncias, materiais e equipamentos nocivos aos outros ocupantes do prédio. O uso indevido e/ou diverso do imóvel e a inobservância das normas, regulamentos, bons costumes, bem como regras de higiene e segurança, pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** implicará na rescisão do presente contrato, bem como na imediata aplicação da multa prevista na Cláusula Décima Quarta item 14.3, sem prejuízo da adoção das demais cominações legais e da obrigação pela indenização a que der causa, inclusive penalidades impostas pelo condomínio e/ou pelo Poder Público, ainda que lançadas em nome do(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**.

9.3. Sem o consentimento expresso e por escrito do(a)(s) **LOCADOR(A)(S)**, não será permitida, em hipótese alguma, a transferência deste contrato, ainda que seja pela cessão de cotas de sociedade locatária, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado no todo ou em parte, sob pena de grave infração contratual, obrigando-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, outrossim, a usar o imóvel exclusivamente para o fim indicado no presente instrumento. Para efeitos da presente cláusula, a cessão de quotas da sociedade Locatária é equiparada, pela vontade das partes contratantes, à cessão da locação, obrigando-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, neste caso, sob pena de infração contratual e despejo, a colher a anuência expressa e por escrito do(a)(s) **LOCADOR(A)(S)** para continuidade da locação com a nova composição societária.

9.4. O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga(m)-se a satisfazer às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte do(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**, todas as intimações da Saúde Pública Federal, Estadual ou Municipal, respondendo pelos ônus, multas, penalidades e encargos que venham a ser aplicados, judiciais ou não, impostos por iniciativa de terceiros ou da autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes a destinação, utilização, vizinhança, obras e manutenção, por ação ou omissão.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: BENFEITORIAS, REPAROS E MANUTENÇÃO NO IMÓVEL**

10.1. É proibido ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** efetuar qualquer tipo de reforma, modificação ou acessão (construção) para adaptação do imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que antes tenha colhido expressamente, por escrito, a anuência do(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**, no caso de imóvel em condomínio, também do síndico, sob pena de constituir infração contratual, resolução do presente e despejo, independentemente da promessa de restituir o imóvel em condições originais.

10.1.1. Caberá ao LOCATÁRIO apresentar à Pontual Imóveis e ao LOCADOR o respectivo projeto da modificação pretendida, e, após autorizada pelo LOCADOR, obter, às suas custas, sua aprovação prévia junto aos órgãos e entidades públicas competentes, bem como responsabilizar-se por todas as obrigações decorrentes da execução da obra.

10.1.2. Após o término da obra, o LOCATÁRIO deverá entregar à PONTUAL IMOVEIS e ao LOCADOR toda a documentação pertinente, incluindo projetos aprovados, certidão de baixa e habite-se e CND/INSS.

10.2. Ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fica vedada a pintura ou repintura do imóvel de outra cor que não a original, pintura ou substituição das portas, colocação de outro tipo de piso sobre o existente, salvo carpete, desde que seja retirado ao fim da locação sem danificar o piso existente, furos nos azulejos, passagem de fios externos, substituição de vidros e janelas que não sejam do padrão original,

abertura de portas, passagens, colocação de varais do lado externo e qualquer outra modificação no aspecto original do imóvel, que deve ser restituído no exato estado em que foi recebido, inclusive devidamente repintado na cor original. Em caso de furos e danos em pisos, azulejos e revestimentos, sem que seja possível a reposição por peça idêntica, ficará ao encargo do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a troca de todo o conjunto por outro material de idêntica qualidade.

10.3. **DA RENÚNCIA POR BENFEITORIAS** - Pelas benfeitorias que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** realizar(em) no imóvel, e que só poderá ocorrer depois de receber(em) prévia e expressa autorização escrita do(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**, não assistirá ao(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** direito a indenização, compensação nem retenção, sejam elas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, as quais, uma vez realizadas, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel e pertencentes ao mesmo, não podendo ser demolidas ou retiradas, finda ou rescindida a locação.

10.3.1. Mesmo que observado o disposto no item 10.1, o LOCADOR poderá exigir do LOCATÁRIO a remoção, às expensas do LOCATÁRIO, das benfeitorias úteis e/ou voluptuárias realizadas, a fim de que, salvo as benfeitorias necessárias, o Imóvel seja devolvido ao LOCADOR no mesmo estado em que fora entregue ao LOCATÁRIO, conforme descrição constante no Termo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes de uso normal do bem.

10.4. O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obrigam-se na imediata comunicação de danos estruturais, responsabilizando-se expressamente pelo agravamento dos resultados que a demora na comunicação causar, inclusive a terceiros.

10.4.1. O LOCADOR responderá pelos danos estruturais, vícios ou defeitos anteriores à locação, e, caso reparados pelo LOCATÁRIO, observando o disposto no item 10.1, tais reparos serão considerados benfeitorias necessárias indenizáveis ao final da locação.

10.5. O LOCATÁRIO deverá realizar a imediata reparação dos danos que venham a surgir no Imóvel, em suas instalações e equipamentos, no decorrer de sua utilização, a fim de não agravá-los ou provocar a deterioração do Imóvel, devendo comunicar o LOCADOR a sua ocorrência.

10.5.1. O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** será(ão) responsável(is) pelos danos causados a terceiros, seja em virtude de má conservação do imóvel ou da utilização de produtos e/ou equipamentos seus.

10.6. O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga(m)-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, de acordo com o Laudo de Vistoria Inicial, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido o presente contrato. A não realização do reparo imediato de eventuais danos ao imóvel constitui infração contratual e enseja a rescisão contratual e o despejo.

10.6.1. O LOCATÁRIO promoverá a manutenção preventiva do Imóvel e em seus equipamentos porventura existentes, em especial, aparelhos de ar condicionado, aquecedores de água, equipamentos contra incêndio e segurança, quadros de distribuição de energia/ telefonia, antenas, bem como pela manutenção de telhados e toda a sua estrutura, calhas, instalações hidráulicas e elétricas em geral, caixa de Gordura e caixa d'água, sob pena de responder pelos danos a eles causados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: VISTORIA, VISITAS E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

11.1. O LOCADOR e a PONTUAL IMOVEIS têm direito de vistoriar e visitar o Imóvel a qualquer tempo, por si ou por terceiros por eles autorizados, desde que mediante prévia combinação com o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 48 (Quarenta e Oito) Horas.

11.2. Caso o LOCADOR pretenda vender o Imóvel durante a vigência da locação, ele se compromete a

notificar o LOCATÁRIO sobre a sua intenção, concedendo-lhe o direito de preferência para a aquisição do Imóvel, em idênticas condições com terceiros.

11.2.1. O LOCATÁRIO deverá se manifestar por escrito sobre seu interesse ou não no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação, sob pena do seu silêncio ser interpretado como renúncia ao direito de preferência.

11.2.2. Da Permissão de Visitação - O(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, não exercendo seu direito de preferência, deverá(ão) permitir que os possíveis interessados na compra visitem-no em dias e horários previamente estabelecidos, sob pena de configuração de infração contratual, com atração da incidência da multa prevista na Cláusula Décima Quarta, sem prejuízo da cumulação de indenização por eventuais danos a que der causa, na forma do Parágrafo Segundo da Cláusula Décima Terceira deste instrumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: GARANTIA LOCATÍCIA**

12.1. A título de garantia de suas obrigações, o LOCATÁRIO oferecerá, alternativamente:

- a) Fiança; ou
- b) Seguro fiança locatícia; ou
- c) Título de capitalização; ou
- d) Caução em dinheiro.

12.1.1. Conforme a definição constante do item 4 do Quadro Resumo, incidirão sobre a garantia prestada pelo LOCATÁRIO, alternativamente, as disposições dos itens 12.2, 12.3 ou 12.4 e seus respectivos subitens, devendo as disposições não aplicáveis ser desconsideradas pelas partes.

12.1.2. Independentemente da garantia oferecida pelo LOCATÁRIO, ela estender-se-á até a efetiva devolução do Imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, o que somente ocorrerá quando da entrega das chaves e caso o LOCATÁRIO esteja adimplente com todas as suas obrigações, inclusive no caso de realização de vistoria judicial.

12.2. **No caso de fiança**, o(s) FIADOR(ES) figura(m) como principal(is) pagador(es) e devedor(es) solidariamente responsável(is) pelo cumprimento de todas as obrigações do LOCATÁRIO.

12.2.1. O(s) FIADOR(ES) renuncia(m) ao benefício de ordem, nos termos do art. 828, ao benefício de divisão, conforme art. 829, e aos favores dos arts. 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 da Lei federal n.º 10.406/2002 (Código Civil).

12.2.2. **O(s) FIADOR(ES) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que o estado civil descrito no Quadro Resumo do Contrato é verdadeiro.**

12.2.3. A fiança abrangerá o período que for prorrogado o Contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando o(s) FIADOR(ES) desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo LOCATÁRIO.

12.2.4. Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei do Inquilinato, ou semelhantes, provindas de Leis modificadoras, o LOCATÁRIO deverá substituir o(s) FIADOR(ES), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

12.2.5. No caso de carta fiança prestada por pessoa jurídica, sem prejuízo das disposições acima, tal carta é parte integrante deste CONTRATO e o acompanha em anexo.

12.2.6. Na hipótese do LOCATÁRIO contratar a modalidade de fiança por intermédio da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º

25.027.928/0001-90, com sede na Rua Abraham Lincoln, 263, Seminário, Curitiba/PR, esta, se compromete a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo LOCATÁRIO, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços CREDPAGO, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

12.2.6.1 As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança prestada pela CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., notadamente notocante: (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

12.2.6.2 O LOCATÁRIO declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual eajuizamento da competente ação de despejo.

**12.3. No caso de seguro fiança locatícia**, este será contratado pelo Locador junto à Companhia de Seguros mencionada no Quadro Resumo do Contrato, cuja vigência será de 12 (doze) meses seguida de renovações obrigatórias a cada período (pluri) anual, e garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37, da Lei 8.245/91, conforme Condições Gerais do Seguro, já de conhecimento do Locador e Locatário(s), coberturas / franquias específicas na proposta do seguro e mediante pagamento do prêmio.

12.3.1 Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais, serão calculados conforme normas vigentes e deverão ser pagos pelo(s) locatário(s), de acordo com o Inciso XI, do artigo 23 da Lei do Inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

12.3.2 A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro, sendo parte integrante do contrato de locação.

12.3.3 Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto, serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, ACSPC, etc.) quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com medidas judiciais cabíveis.

12.3.4 Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, o Locador autoriza a PONTUAL IMOVEIS, já qualificada no Quadro Resumo, a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

12.3.4.1 Em caso de sinistro indenizável, o Locador constitui a Companhia de Seguros mencionada no Quadro Resumo do Contrato sua mandatária, com poderes para defender seus direitos e interesses, representá-lo em juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de alugueis, encargos e multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-lo perante o foro em geral e praticar todos os atos afins.

12.3.5 Os Locatários declaram-se solidários entre si, constituindo-se PROCURADORES, nomeando um ao outro para recebimento de citações, notificações e intimações, confessar, desistir e assinar tudo o quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais e extrajudiciais, receber e dar quitação.

12.3.6 O seguro se estenderá até a efetiva devolução do imóvel, nas condições neste contrato

estipuladas.

12.3.7 O Locatário pagará as taxas de prêmio que forem fixadas pela companhia seguradora podendo a cobrança ser feita ou não no próprio boleto de aluguel, a critério do Locador.

12.3.8 Em decorrência de cancelamento ou da não renovação anual do seguro fiança, qualquer que seja a causa, deverá o Locatário substituí-lo por fiador idôneo, no prazo de 10 (dez) dias da ocorrência, sob pena de rescisão do presente contrato.

**12.4. No caso de título de capitalização**, ocorrendo inobservância pelo Locatário de quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica o Locador e a PONTUAL IMOVEIS, desde já, autorizado a resgatar o título caucionado, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, de acordo com a tabela de resgate e atualização monetária devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida.

12.4.1 Satisfeita a obrigação, o Locador/PONTUAL IMOVEIS fará a restituição ao Locatário do saldo que porventura haja em seu favor, não se responsabilizando a sociedade de Capitalização por quaisquer débitos perante este.

12.4.2 Na hipótese de ser contestado pelo Locatário do valor apresentado, e ser ajuizada ação de prestação de contas, correrão por conta deste, todas as despesas, custas e honorários de advogado.

12.4.3 Para o resgate do título de capitalização a que se refere o a cláusula 12.4 e seus subitens 12.4.1 e 12.4.2, o Locador confere à PONTUAL IMOVEIS todos os poderes para praticar os atos inerentes à administração de seu imóvel, como locar, ajustar cláusulas e condições do contrato de locação, receber alugueres e encargos, mas não se limitando a isso, bem como, resgatar o título dado em garantia, passar recibos e dar quitação, inclusive, receber chaves e assinar a rescisão da locação.

12.4.4 Caso no curso da locação seja necessário o resgate do título caucionado, o Locatário deverá substituí-lo

imediatamente por outra garantia idônea, sob pena de, não a substituindo, incorrer em inadimplemento contratual.

12.4.5 Na ocorrência da rescisão antecipada do contrato de locação, o Locatário poderá:

- a) Utilizar o título para garantir outro contrato;
- b) Solicitar o resgate antecipado do título de capitalização, sem aplicação de qualquer penalidade pela sociedade de capitalização relativa ao título de capitalização, respeitada a Tabela de Resgate; e
- c) Aguardar o término da vigência do título de capitalização e realizar o resgate final.

12.4.6 Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do Locatário para com o Locador, a Administradora liberará junto a Sociedade de Capitalização a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmado pelo Locador por meio da PONTUAL IMOVEIS.

12.4.7 Para efeito do cumprimento do disposto na cláusula 12.4 e seus subitens 12.4.1 e 12.4.2 a autorização concedida ao Locador/PONTUAL IMOVEIS, para resgatar o título se reveste de natureza jurídica desta modalidade de título de capitalização, denominada "Instrumento de Garantia", que visa assegurar o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente perante terceiros, nos termos das Circulares SUSEP nº 569/2018 e 576/2018.

12.5 **No caso de caução em dinheiro**, o Locatário depositará o valor constante do Quadro Resumo do Contrato, conforme recibo que é fornecido e obedecerá as seguintes condições:

12.5.1. a caução será depositada em conta-poupança;

12.5.2. a devolução da caução ocorrerá no término da locação, deduzindo-se eventuais débitos de aluguéis e encargos após a Vistoria do Imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

13.1 Declara(m) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o recebimento e leitura das instruções contidas no Manual do Locatário, sobretudo quanto ao dever de conservação e restituição do imóvel, encontrando-se ciente(s) do prazo de contestação da vistoria inicial, e os deveres de manutenção que se lhes cabe(m), razão pela qual, devidamente cientificado(s) de tal encargo, compromete(m)-se a zelar do imóvel como se seu fosse, restituindo-o ao final da locação no estado inicialmente recebido, sob pena de arcar(em) com o pagamento das despesas de manutenção, conforme orçamento a ser preparado pelo prestador de serviço da confiança do(a) **LOCADOR(A)(ES)**, com base na VISTORIA FINAL a ser realizada, com o que desde já concordam e comprometem-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**

13.2 Finda a locação, a restituição do Imóvel só se operará depois de satisfeitas, pelo LOCATÁRIO, ou por seu(s) FIADOR(ES), se for o caso, todas as seguintes obrigações:

13.2.1 O LOCATÁRIO deverá solicitar no e-mail [adm@pontualimoveisudi.com.br](mailto:adm@pontualimoveisudi.com.br) o formulário para notificação de desocupação de imóvel, preencher e assina-la e enviar a notificação no e-mail supracitado. Uma vez ocorrida a notificação de desocupação do imóvel o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** agendará(ão) junto à Administradora da Locação, a VISTORIA FINAL do imóvel. Uma vez agendada a VISTORIA FINAL, estará(ão) o(a)s **LOCATÁRIO(A)(S)** suficientemente ciente(s) de que deverá(ão) comparecer à mencionada vistoria, ou, na impossibilidade de fazê-lo, enviar(em) 02 (duas) testemunhas, previamente indicadas, para acompanhar o referido ato, sendo que, não comparecendo ao ato, nem enviando testemunhas, aceitará(ão) antecipadamente os termos integrais da VISTORIA FINAL, tal como for apurada.

13.2.2 O Imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas, limpo e em condições de uso imediato;

13.2.3 O Imóvel deverá ser entregue no mesmo estado de conservação constante no Termo de Vistoria Inicial, com as benfeitorias que tenham sido autorizadas, principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas e fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, salvo desgastes decorrentes de seu uso normal;

13.2.4 O Imóvel deverá receber nova pintura, por conta do LOCATÁRIO, caso assim o tenha recebido no início da locação, com o mesmo tipo de tinta e cores aplicadas à época de seu recebimento.

13.2.5 As chaves serão entregues ao LOCADOR ou a PONTUAL IMOVEIS pelo próprio LOCATÁRIO ou, se for o caso, seu(s) FIADOR(ES), acompanhadas dos comprovantes de quitação de todos os encargos da locação, devendo ser apresentados a declaração de adimplência condominial assinada pelo síndico e/ou administradora de condomínio; a última conta de energia elétrica quitada e o consumo final de energia elétrica devidamente quitado (com comprovação de corte - a ser solicitado ao prestador do serviço somente após a realização da vistoria de devolução do Imóvel com a devida liberação); e a última conta de água (se houver);

13.3 Se na vistoria de devolução do Imóvel for constatada o seu mau uso e/ou má conservação, o LOCATÁRIO será notificado conforme cláusula 16.1 para reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos, ficando desde já estabelecido que, não atendida esta notificação, o LOCADOR poderá providenciar os serviços, cobrando do LOCATÁRIO os valores gastos para a reparação do

Imóvel, hipótese em que o Locatário arcará com os aluguéis e encargos incidentes durante o tempo necessário à reparação do Imóvel.

13.3.1 Em optando o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** pela realização de eventuais serviços considerados necessários à devolução do imóvel tal como o recebeu, conforme VISTORIA INICIAL, terá um prazo para a realização desses serviços, conforme a natureza dos reparos, sendo que, findo o prazo concedido, concorrerá para o pagamento de todos os débitos locatícios incidentes sobre a locação até conclusão dos trabalhos e efetiva entrega das chaves.

13.3.2 No caso de optar(em) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** pelo pagamento de eventuais serviços, considerados necessários à devolução do imóvel, tal como o recebeu, conforme VISTORIA INICIAL, os valores serão apurados conforme orçamento dos prestadores de serviço de confiança da Administradora da Locação, com o qual desde já concorda(m) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**.

13.4. A primeira vistoria de saída não terá custos para o LOCATÁRIO, porém, sendo constatadas divergências e a necessidade de novas vistorias, será cobrado do LOCATÁRIO o montante de R\$150,00 (cento e cinquenta reais) por vistoria excedente. O mencionado valor será corrigido pela variação positiva do IGPM, tendo como data base janeiro de 2023, e data final do efetivo pagamento.

13.5. O LOCATÁRIO concorda em dispensar a caução e a notificação prévia, no caso de ação de despejo com pedido liminar, quando for transcorrido o prazo para entrega do imóvel voluntariamente e assim não o fizer.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS MULTAS POR VIOLAÇÃO CONTRATUAL, RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E OU DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA**

14.1. O LOCATÁRIO poderá devolver o Imóvel ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique a PONTUAL IMOVEIS sobre a sua intenção, por meio do e-mail [adm@pontualimoveisudi.com.br](mailto:adm@pontualimoveisudi.com.br), com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da pretendida devolução, hipótese em que deverá pagar ao LOCADOR uma multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à sua época, que será reduzida proporcionalmente ao tempo do Contrato já cumprido, consoante art. 4º da Lei 8.245/91.

**14.1.1. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que, independentemente de sair do Imóvel antes do término do prazo de 30 (trinta) dias referido no item 14.1, estará ele obrigado a pagar, além da multa compensatória por devolução antecipada, os valores de aluguel e encargos da locação referente ao período de 30 (trinta) dias.**

14.2. Este Contrato poderá ser resolvido na hipótese de inadimplemento de obrigação legal ou contratual, desde que a parte inocente notifique a parte infratora na forma do item 16.1, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para sanar o inadimplemento, que, após o seu transcurso, ensejará a resolução do CONTRATO de pleno direito.

14.3. O inadimplemento de qualquer obrigação legal ou contratual sujeitará a parte infratora à multa não compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo de indenização suplementar, podendo o LOCADOR requerer, ainda, a resolução deste Contrato.

14.4. A multa prevista no item 14.3 incidirá inclusive se rescindido o Contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.

14.5. As disposições acima não se aplicam aos casos em que exista penalidade específica neste instrumento ou for acordada solução alternativa ao descumprimento pelas partes.

14.6. DA CUMULAÇÃO DAS PERDAS E DANOS - Caso o prejuízo imputado pela violação ultrapasse o valor

da multa contratual ora estipulada, esta valerá como valor indenizatório mínimo, ficando assegurada a cumulação das referidas perdas e danos, com eventual indenização suplementar a que fizer *jus* a parte prejudicada.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ABANDONO DO IMÓVEL LOCADO**

**15.1.** Vencido o terceiro mês de aluguel não pago, e, constatado o abandono do imóvel, o(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)**, por si, ou através da Administradora da Locação, poderá(ão) abrir o imóvel locado, não se responsabilizando por qualquer móvel ou utensílio que possa estar dentro do mesmo, independentemente de qualquer medida judicial, sem prejuízo do ajuizamento de futura demanda para recebimento de débitos inadimplidos. A abertura do imóvel será precedida de verificação segura do abandono do imóvel e poderá ser confirmada por testemunhas identificadas em Termo de Abertura de Imóvel, sendo suficiente à sua constatação a declaração firmada pelo Síndico do Condomínio ou outro documento do Condomínio que ateste a ocorrência de retirada de móveis e utensílios em procedimento de mudança. Tudo conforme textualmente concorda(m) o(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, que, através do presente Negócio Jurídico Pré-processual, firmado com base no art. 190 do CPC, dispensa(m) a necessidade de ajuizamento de demanda tendente à formalização da restituição da posse direta do imóvel ao(à)(s) **LOCADOR(A)(ES)**.

**15.2.** Considerando-se que o abandono do imóvel constitui infração do dever legal e contratual de restituição do imóvel livre de bens e objetos, concordam as partes não ser proporcional que o(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)** seja(m) penalizado(a)(s) com a guarda de bens e objetos, pelo que desde ficam o(a)(s) ao(a)(s) **LOCADOR(A)(ES)** autorizado(a)(s) a efetuar a doação dos mesmos a quem melhor lhe convier, de móveis, pertences pessoais ou lixo que o(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** eventualmente venha(m) deixar no ato da desocupação ou abandono do imóvel locado, independentemente de já ter ocorrido o ajuizamento de demanda de despejo. As partes ora contratantes reconhecem a natureza de encargos locatícios dos custos da retirada dos bens e objetos indevidamente deixados no imóvel abandonados, de forma que anuem na cobrança dos mesmos dos o(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e de seu(s) garantidor(a)(es).

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

16.1. Considerando as partes o avanço tecnológico, as facilidades e a modernização das comunicações eletrônicas, bem como, a agilidade que tais comunicações propiciam, **elegem como meios prioritários para comunicações oficiais e recebimentos de notificações, os correios eletrônicos e Aplicativos de Mensagens (WhatsApp) vinculados aos celulares fornecidos nas qualificações do Quadro Resumo** deste instrumento, comprometendo-se as partes a mantê-los inalterados e principais até a efetiva extinção da locação, e, posteriormente, até que sejam exauridas eventuais pendências da locação, tomando-se o ato como válido e concluído após 10 (dez) dias de seu envio, independentemente de confirmação de recebimento, desde que não haja mensagem automática de devolução de envio.

16.1.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a informar imediatamente a **PONTUAL IMÓVEIS** eventual mudança do número do seu telefone celular e/ou do seu endereço eletrônico, ambos informados no Quadro Resumo, declarando-se ciente, para todos os fins de direito, que a falta de informação isentará A **PONTUAL IMOVEIS** de quaisquer responsabilidades decorrentes de falta de comunicação.

16.2. O(s) **LOCATÁRIO(S)**, o(s) **FIADOR(ES)** e Moradores declaram-se solidários entre si, e outorgam-se mutuamente os poderes para receber(em) citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

16.3. **DO ENDEREÇO ALTERNATIVO E DA CITAÇÃO POR EDITAL** No ato de assinatura do presente contrato, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fornece(m) endereço alternativo, o qual afirma(m), sob sua

responsabilidade, ser seu segundo domicílio, onde recebe(m) todas as correspondências e comunicações de estilo, ficando o(a) mesmo(a) obrigado(a) a manter atualizados seus endereços junto à administradora da locação, ainda que haja a desocupação do imóvel, o que, em ocorrendo, deverá proceder em até 30 (trinta) dias após a entrega das chaves.

16.4. Em ocorrendo a desocupação do imóvel sem o fornecimento de novos endereços onde possa(m) ser encontrado(a)(s) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, concorda(m) o(s) mesmo(s), desde já, que, havendo causa ao ajuizamento de qualquer demanda judicial decorrente do presente contrato, e, não sendo o(a)(s) mesmo(a)(s) encontrado(a)(s) nos domicílios indicados, será demandada a sua citação por via editalícia, em única publicação a ser fixada exclusivamente no fórum da Comarca, com o que textualmente concorda(m) e anui(em), na forma de negócio jurídico pré-processual, conforme previsto no art. 190, do Código de Processo Civil Brasileiro.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – DAS CAUSAS DE RESCISÃO POR INVIABILIDADE DE LOCAÇÃO**

**17.1.** Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização devida ao(à)(s) **LOCADOR(A)(ES)**, cabendo ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão ainda que culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento.

**17.2.** Fica desde já ressalvado o direito do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, porventura, fizer *jus*.

**17.3.** Considerar-se-á igualmente rescindido este contrato, no caso de desapropriação, servidão, requisição ou interdição, impostas pelo poder público ou autoridades competentes, sem ônus para as partes, desde que não ocorra culpa de qualquer delas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS DADOS PESSOAIS**

18.1. O tratamento dos dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** poderá ser realizado para execução do presente contrato e/ou de procedimentos preliminares relacionados ao contrato, para o cumprimento de obrigações legais por parte da **PONTUAL IMOVEIS** e seus parceiros, para o exercício regular de direitos, para a proteção de crédito, para os interesses legítimos da **PONTUAL IMOVEIS**, para segurança e prevenção de fraudes, para a divulgação e promoção das atividades da **PONTUAL IMOVEIS**, respeitando os limites legais, bem como para efetivamente prestar, divulgar e entregar os nossos serviços com a maior efetividade e comodidade, de acordo com os seus consentimentos de uso.

18.2. A **PONTUAL IMOVEIS** pode utilizar os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** para fins publicitários e de divulgação, para ofertar imóveis, serviços ou experiências que se conectam com seus gostos pessoais, de acordo com o histórico de interesse, bem como para apresentar as novidades da **PONTUAL IMOVEIS**.

18.3. Os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** podem ser tratados pela **PONTUAL IMOVEIS** para produzir estatísticas, estudos e análises que possam proporcionar serviços que se encaixem em seu perfil ou para melhorar os serviços. Ainda, pode haver utilização de software automatizado que analisa dados do titular em banco de dados públicos para checar o cumprimento das obrigações contratuais. Além disto, para facilitar o contato com o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, estes se comprometem com a veracidade das informações e a manter o seu cadastro atualizado.

18.4. A **PONTUAL IMOVEIS** pode compartilhar os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** com parceiros de segurança da informação, de contabilidade e jurídicos, com a plataforma de administração de contratos, com ferramentas de gerenciamento de tarefas e de comunicação interna e externa. A **PONTUAL IMOVEIS** também compartilha os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO**

com seus parceiros de negócios para finalidades como proteção ao crédito, exercício judicial e extrajudicial de direitos e execução de contratos.

18.5. Os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** são armazenados apenas pelo tempo necessário para cumprir a finalidade pela qual foram coletados. Alguns dados precisam ser mantidos em nosso banco de dados por mais tempo para o exercício regular de direitos, para a proteção do crédito, para o cumprimento de obrigações legais e para a execução de contratos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Este CONTRATO obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.

19.2. **O LOCADOR declara ser o legítimo proprietário e/ou possuidor do Imóvel, o qual se encontra livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, que possam comprometer este CONTRATO**, assumindo o dever de indenizar e manter o LOCATÁRIO e a PONTUAL IMOVEIS indenizados de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas que comprometam a sua posse e propriedade sobre o Imóvel.

19.3. Em se tratando de LOCATÁRIO pessoa jurídica, que seja obrigado ao pagamento de imposto de renda retido na fonte (IRRF) quando do pagamento do aluguel, compromete-se o LOCATÁRIO a apresentar mensalmente à PONTUAL IMOVEIS os comprovantes de recolhimento do IRRF, na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ser responsável por quaisquer valores despendidos pelo LOCADOR perante a Receita Federal do Brasil, mesmo que apurados após a extinção do presente instrumento.

19.4. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições contidas neste Contrato não serão afetadas ou prejudicadas, devendo as partes negociar a substituição de quaisquer disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições válidas, legais e exequíveis, cujos efeitos deverão aproximar-se, tanto quanto possível, dos efeitos legais e econômicos almejados pelas disposições consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

19.5. Qualquer omissão ou tolerância pelas partes na exigência do correto e pontual cumprimento dos termos e condições, específicas ou genéricas, constantes deste Contrato, inclusive quanto ao valor, forma e prazo de pagamento de aluguéis e encargos, ou no exercício de qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá qualquer tipo de renúncia, desistência ou novação, nem afetará o direito de qualquer das Partes de exercê-los a qualquer tempo.

19.6. **DA CONTRATAÇÃO DIGITAL** - As **PARTES** declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, poderão ser todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil. Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, e do art. 2º, I da MP 983/2020, as **PARTES** expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, **ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital.** A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das **PARTES** ao presente Contrato.

## QUADRO RESUMO

### 1. DAS PARTES DO CONTRATO

**LOCATÁRIO(S):** Nome, nacionalidade, estado civil, ocupação, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, endereço,

**LOCADOR(ES):** Nome, nacionalidade, estado civil, ocupação, CPF/MF nº \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_, endereço.

### ADMINISTRADO RA

CARLOS ALVES NETO ME (Pontual Imóveis), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 05.593.360/0001-68, com sede na Av. Vasconcelos Costa, n. 606 sala 13, bairro MARTINS, UBERLÂNDIA-MG, CEP. 38400-440, doravante intitulada PONTUAL IMOVEIS.

### 2. IMÓVEL

2.1 Tipo:

2.2 Endereço:

### 3. DADOS DA LOCAÇÃO

3.1 Finalidade:

3.2 Prazo:

3.3 Data de início:

3.4 Data de fim:

3.5 Dia de vencimento do aluguel e encargos:

3.6 Índice de reajuste:

3.7 Valor do Aluguel:

3.8 Valor da Taxa Condominial:

3.9 Sequencial / Valor do IPTU mensal: /

3.10 Bombeiro sequencial:

3.11 RIP (SPU) sequencial:

3.12 Número de inscrição na DEMAE:

3.13 Número de instalação/conta contrato da CEMIG:

3.14 Gás sequencial:

3.15 Seguro de Incêndio (observar cláusula 6.1.3 do contrato) – IS e Prêmio:

### 4. GARANTIA DO CONTRATO

Tipo de garantia escolhida pelo LOCATÁRIO:

### 5. CLÁUSULAS ESPECIAIS

As partes elegem o Foro da Comarca do Uberlândia para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste

Termo de Adesão, bem como do "Contrato de Locação", renunciando a qualquer outro que venha a ter, por mais privilegiado que seja, firmando-o em 02 (duas) vias de igual teor.

Uberlândia, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

MODELO PONTUAL