

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**QUADRO RESUMO**

Imóvel: O imóvel, objeto do presente contrato, de propriedade do(a) locador(a), está localizado nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na <<imovel_endereco_completo>>, onde a destinação do imóvel será de uso exclusivamente <<imovel_finalidade>>.

Como **locador(a)**, assim doravante e designado(a), <<locador_10>>.

Como **locatário(a)**, assim doravante e designado(a), <<locatario_8>>.

Como **fiador(a)(es)**: assim doravante e designado(a), <<fiador_9>>.

Do **valor do aluguel e vencimento:** O valor do aluguel mensal ajustado e aceito pelas partes, será de <<contrato_valor_aluguel>> <<contrato_valor_aluguel_extenso>>, que deverá ser pago pelo(a) locatário(a), através de ficha de compensação bancária, impreterivelmente, até o dia <<contrato_dia_proximo_vencimento>> <<contrato_dia_proximo_vencimento_extenso>> de cada mês.

Do **prazo contratual:** O prazo do presente contrato será de <<contrato_total_meses>> <<contrato_total_meses_extenso>> meses, contados de <<contrato_data_inicio>> a <<contrato_data_fim>>.

Do **acerto de dias:** Fica convencionado que o(a) locatário(a) pagará o(a) locador(a), no dia <<contrato_data_proximo_vencimento>>, a importância de R\$XXX,XX em virtude de acerto de 20 dias, contados de <<contrato_data_inicio>> à 09/04/2026.

Do **Condomínio:** O(a) locatário(a) responderá pelas despesas ordinárias de condomínio (Art. 23, XII, da Lei 8.245/91). O pagamento será cobrado juntamente com o aluguel. **(SE FOR ADM, RETIRAR ESSE TRECHO)** O(a) Locatário é isento das despesas ordinárias de condomínio.

Obs: CASO NÃO TENHA CONDOMÍNIO, EXCLUIR ESTA LINHA

Do **IPTU:** O(a) locatário(a) será isento do pagamento de IPTU durante toda a locação. O pagamento do IPTU será responsabilidade do(a) locatário(a), independente da forma de cobrança do referido imposto, ou seja, sendo ele cobrado ou não juntamente com o aluguel.

Do **Seguro contra incêndio:** Responsabilidade do locatário.

Da **pintura:** Quando finda ou rescindida a presente locação o(a) locatário(a), em razão de ter recebido o imóvel com pintura nova, obriga-se a assim restituí-lo, efetuando sua pintura com materiais da mesma qualidade e cor existentes, conforme o laudo de vistoria inicial.

Obs: CASO NÃO TENHA PINTURA, EXCLUIR ESTA LINHA

DISPOSIÇÕES GERAIS:

O presente contrato tem por objetivo regular os direitos e deveres assumidos pelas partes envolvidas na locação do imóvel descrito neste instrumento, estabelecendo de forma clara e objetiva as condições acordadas para sua ocupação e utilização.

As cláusulas contratuais a seguir disciplinam o uso do imóvel, o prazo da locação, os valores de aluguel e encargos, os reajustes, as garantias, as regras de conservação, as vistorias e as hipóteses de rescisão, com base na legislação aplicável e no que foi livremente ajustado entre as partes.

São partes integrantes deste contrato de locação:

01.- DAS PARTES:

1.1. Como **locador(a)**, assim doravante e designado(a), <<locador_7>> neste ato representado pela empresa **Toca Administração de Imóveis Ltda.**, com sede nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na rua São Luiz, nº. 510, Centro, CEP: 17500-005, devidamente cadastrada no CNPJ(MF) sob o nº. 50.837.012/0001-43, por meio de seu procurador: **Mário Colombo Neto**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 30.826.586-5-SSP/SP., cadastrado no CPF(MF) sob o nº. 296.212.028-84.

1.2. Como **locatário(a)**, assim doravante e designado(a), <<locatario_1>>

Entre os acima qualificados, fica ajustado o presente instrumento particular de locação de imóvel, sob as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

02.- DO IMÓVEL:

2.1. O imóvel, objeto do presente contrato, de propriedade do(a) locador(a), está localizado nesta cidade de Marília, Estado de São Paulo, na <<imovel_endereco_completo>>.

2.2. A destinação do imóvel será de uso exclusivamente <<imovel_finalidade>>, não podendo o(a) locatário(a), sem a prévia e expressa autorização do(a) locador(a), dar-lhe outra finalidade.

03.- DO PRAZO DESTE CONTRATO:

3.1. Findo o presente e prorrogando-se por prazo indeterminado, o presente contrato só poderá ser rescindido se houver notificação prévia e expressa, com 30-(trinta) dias de antecedência, sendo certo que a ausência da notificação implicará no pagamento da multa prevista no § único do artigo 6º da lei do inquilinato.

3.2. Ocorrendo interesse do(a) locador(a) na renovação do contrato, as partes, de comum acordo, ajustarão novo valor do aluguel, consoante as cotações do mercado imobiliário local, valor que vigorará para o período renovando.

04.- DO ALUGUEL E DEMAIS ENCARGOS

4.1. O aluguel mensal **conforme quadro resumo no início do contrato**, será reajustado anualmente, tomando-se por base o valor pago no ano, aplicando-se a variação positiva do índice IGPM apurado pela Fundação Getúlio Vargas, necessário à reposição do valor inicial contratado. Tendo em vista que na data do reajuste é possível que não se tenha conhecimento do índice referente ao último mês, o cálculo do reajuste será feito tomando por referência o índice de 02-(dois) meses anteriores ao mês base de assinatura deste contrato e o índice de 02-(dois) meses anteriores ao reajuste.

4.2. Os aluguéis e os encargos de responsabilidade do(a) locatário(a) não pagos até o dia retro estabelecido, sofrerão um acréscimo, a título de multa, de 10%-(dez por cento) sobre o valor total, juros moratórios de 1%-(um por cento) ao mês, respondendo ainda o(a) locatário(a) pelo eventual pagamento das despesas judiciais e/ou extrajudiciais e honorários advocatícios, calculados na base de 20%-(vinte por cento) sobre o valor do débito, sempre que necessário o ajuizamento de ação para o seu recebimento, ou 10%-(dez) por cento, se a cobrança se restringir ao âmbito administrativo.

4.3. Eventuais débitos, decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(a) locatário(a) após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.). Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

4.4. Além do aluguel ora ajustado, responderá o(a) locatário(a) pelo pagamento de taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, existentes ou que venham a ser criados, pagamentos que deverão ser

efetuados junto às repartições competentes, nos seus respectivos vencimentos, inclusive suas majorações.

Parágrafo Primeiro. A responsabilidade pelo pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) será atribuída conforme estipulado no **quadro resumo** deste contrato, independentemente da forma de cobrança adotada pelo Município, ainda que o referido tributo venha a ser cobrado conjuntamente com o valor do aluguel ou de forma separada.

Parágrafo Segundo. As despesas ordinárias de condomínio, nos termos do art. 23, inciso XII, da Lei nº 8.245/91, serão de responsabilidade **conforme definido no quadro resumo deste contrato**, prevalecendo o que ali estiver pactuado entre as partes. **(CASO NÃO TENHA CONDOMÍNIO - RETIRAR ESSE PARÁGRAFO SEGUNDO)**

4.5. Tratando-se o(a) locatário(a) de pessoa jurídica, o valor do aluguel poderá estar sujeito a incidência do imposto de renda na fonte, calculado na forma do Art. 677 do Decreto Nº 9.580, de 22 de Novembro de 2018, devendo ser observado pelo(a) locatário(a), para fins de retenção, que não integrarão a base de cálculo as deduções permitidas pelo art. 14 da Lei nº. 7.739/89.

4.5. O(A) locatário(a) manifesta sua expressa concordância em que a cobrança dos encargos da locação se faça juntamente com a cobrança dos locativos, através de um único boleto bancário mensal, dizendo-se ciente e de acordo que a quitação do locativo somente se fará com a simultânea quitação daqueles encargos.

Parágrafo Primeiro. O não recebimento, por qualquer motivo, do boleto bancário, não isenta o(a) locatário(a) dos ônus da inadimplência, vez que o pagamento poderá, nesta hipótese, ser efetuado nos escritórios da Administradora, durante o horário de expediente bancário.

Parágrafo Segundo. Não serão considerados os pagamentos efetuados em condições que não sejam as determinadas por este contrato, bem como os efetuados de forma diversa do designado, sob pena de não reconhecimento e tomada de medidas judiciais cabíveis.

4.6. Quando solicitado pelo(a) locador(a), deverá o(a) locatário(a) exibir os avisos e recibos referentes aos impostos e taxas acima mencionados, bem como efetuar a entrega dos que já estiverem efetivamente pagos.

4.7. O locatário(a), ficará obrigado ao pagamento das despesas de conserto e manutenção da rede elétrica, das instalações sanitárias e hidráulicas do imóvel, a que der causa durante a locação.

05.- DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. o(a) locatário(a) declara receber o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, obrigando-se a mantê-lo em tal estado para assim restituí-lo quando finda ou rescindida a presente locação, obrigando-se, ainda:

a)- mantê-lo em perfeito estado de higiene e limpeza;

b)- efetuar todas as obras e reparos que se fizerem necessários, excetuando-se as que digam respeito a sua própria estrutura;

c)- satisfazer às suas próprias expensas, sem direito a indenização ou retenção, toda e qualquer exigência dos poderes públicos a que der causa.

d)- não fixar pregos, parafusos ou buchas nos azulejos existentes no imóvel, porquanto, caso assim proceda estará obrigado a, quando da entrega do imóvel, repor todas as peças perfuradas, por outras da mesma qualidade e cor.

5.2. O(A) locatário(a) é expressamente vedado realizar quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, salvo expresse e prévio consentimento do(a) locador(a) que se reserva no direito de negá-la. As benfeitorias introduzidas pelo(a) locatário(a), ainda que úteis ou necessárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que lhe assista direito de retenção ou indenização ao final deste contrato.

5.3. Efetivadas quaisquer benfeitorias e/ou constatado qualquer dano ao imóvel poderá, o(a) locador(a), ao final do contrato, exigir a sua recomposição, respondendo o(a) locatário(a) pelo pagamento integral dos alugueres devidos até que seja restituído no estado em que foi entregue, no início da locação.

Caso

5.2. O(A) locatário(a) está expressamente vedado, exceto o convencionado na cláusula 4.6 (*), a realizar quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, salvo expresse e prévio consentimento do(a) locador(a) que se reserva no direito de negá-las. As benfeitorias introduzidas pelo(a) locatário(a), ainda que úteis ou necessárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que lhe assista direito de retenção ou indenização ao final deste contrato.

5.3. Efetivadas quaisquer benfeitorias, **com as exceções das contidas no projeto e memorial descritivo, que faz parte integrante deste presente instrumento**, e/ou constatado qualquer dano ao imóvel poderá, o(a) locador(a), ao final do contrato, exigir a sua recomposição, respondendo o(a) locatário(a) pelo pagamento integral dos alugueres devidos até que seja restituído no estado em que foi entregue, no início da locação.

5.4. Quando necessários serviços de manutenção, conservação e recuperação do imóvel, os materiais a serem empregados deverão ser da mesma qualidade dos existentes.

5.4.1. O(a) LOCATÁRIO(A) deverá manter as calhas limpas e desobstruídas de folhas ou sujeiras que possam causar entupimentos e infiltrações. Também deverá zelar pela conservação do telhado, evitando a quebra de telhas, especialmente por deslocamentos ou por acesso de terceiros (ex: técnicos de TV a cabo, internet etc).

5.4.2. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá manter todos os ralos do imóvel desobstruídos, livres de resíduos, cabelos, folhas e demais materiais que possam causar entupimentos ou mau cheiro. Eventuais danos causados por negligência na manutenção dos ralos serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A).

5.4.3. O(a) LOCATÁRIO(A) é responsável por verificar a voltagem das tomadas antes da instalação de qualquer equipamento elétrico. Qualquer dano, avaria ou queima de equipamento decorrente voltagem incompatível será de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), especialmente se o mesmo não realizou o teste de voltagem.

5.4.4. Ao término ou à rescisão da locação, o(a) LOCATÁRIO(a) obriga-se a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme o laudo de vistoria, observando-se, quando aplicável, as disposições constantes no Quadro Resumo e no referido laudo quanto à exigência de pintura nova.

06.- DA VISTORIA DO IMÓVEL

6.1. Faz parte integrante do presente instrumento o **LAUDO DE VISTORIA** inicial do imóvel, devidamente assinado pelos contratantes, que deverá ser conferido na assinatura do contrato.

6.2. O(A) locatário(a), desde já, faculta o(a) locador(a) ou seu representante credenciado, vistoriar o imóvel sempre que assim julgar necessário, a fim de avaliar seu estado de conservação.

6.3. Constatado qualquer dano no imóvel, o(a) locador(a) emitirá notificação o(a) locatário(a) para que, no

prazo máximo de 15-(quinze) dias promova os reparos necessários, às suas exclusivas expensas, ficando convencionado, que o não atendimento à notificação dará o(a) locador(a) o direito de mandar efetuar os reparos, cobrando o valor despendido, juntamente com o primeiro aluguel vincendo.

6.4. Pretendendo o(a) locatário(a), por qualquer motivo, promover a desocupação do imóvel locado, deverá comunicar, por escrito, sua decisão o(a) locador(a) ou a seu representante, com uma antecedência mínima de 30-(trinta) dias, a fim de que, após a necessária vistoria, sejam realizados os eventuais consertos necessários à reposição do imóvel ao estado em que se encontrava quando do início da locação.

Parágrafo único. Realizada a vistoria acima mencionada e constatada a necessidade da realização de reparos para a reposição do imóvel no estado em que se encontrava quando do início da locação, fica estabelecido que neste caso, o(a) locatário(a) ficará responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos contratuais e legais, até a data em que o imóvel for devidamente reparado e efetivamente restituído o(a) locador(a).

07.- DA FIANÇA

7.1. Assina(m) também o presente contrato, como fiador(es) e principal(is) pagador(es), solidariamente com todas as responsabilidades e obrigações assumidas pelo(a) locatário(a), <<fiador_3>><<fiador_4>> declarando expressamente:

a)- que estão de acordo com suas responsabilidades e que as garantias não ficam restritas ao valor do aluguel pactuado e suas majorações, amigáveis ou judiciais, estendendo-se a todas as majorações legais ou contratuais, composições para aumento do aluguel na vigência ou prorrogação do presente instrumento, e ainda alterações periódicas resultante de composição amigável com o(a) locatário(a). O(A) locatário(a), desde já, fica expressamente autorizado(a) pelo(a) fiador(a), a promover acordo para a correção do valor do aluguel sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao mercado, bem como a modificar cláusulas de reajuste quanto ao índice de correção e periodicidade;

b)- que, de conformidade com o artigo 39 da Lei nº 8.245/91, a responsabilidade do(a) fiador(a), vigorará até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves, sendo certo, portanto, que em face do(a) fiador(a), aceitarem expressamente o comando legal sem qualquer disposição em contrário, tal obrigação não constituirá interpretação extensiva ao contrato de fiança, posto que legalmente contemplado no diploma locatício e aqui expressamente aceito pelo(a) fiador(a).

c)- que renunciam ao benefício de ordem de que trata o artigo 827 do Código Civil.

d)- que o(a) locador(a) não está obrigado(a) a dar-lhes prévio conhecimento de que o aluguel foi majorado, bem como, de que seu afiançado se encontra em mora para o processamento da ação de despejo, reconhecendo como obrigação deles, fiador(a), verificar pessoalmente a pontualidade do(a) locatário(a) decorrente dos encargos assumidos;

e)- que estão cientes de que qualquer moratória concedida o(a) locatário(a), constituirá mera liberalidade do(a) locador(a), e não terá o condão de eximí-los das responsabilidades aqui assumidas.

f)- que comprometem-se a comunicar o(a) locador(a), através da Administradora, toda alteração de endereço, em caso de mudança.

7.2. Em caso de morte, insolvência, falência ou exoneração do(a) fiador(a), o(a) locatário(a) será obrigado(a) a dar-lhes substitutos idôneos, a juízo do(a) locador(a), dentro do prazo máximo de 15-(quinze) dias.

7.3. Extinguindo-se ou perdendo-se no curso da locação a garantia oferecida, e enquanto não for ela

substituída ou reforçada, poderá o(a) locador(a), mediante simples notificação o(a) locatário(a), passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do artigo 42, da Lei nº. 8.245/91.

7.4. Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações deste contrato, fiador(a)(es) e locatário(a) declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

7.5. O(A) locatário(a) declara que se responsabiliza civil e criminalmente pela veracidade das assinaturas lançadas pelo(a) fiador(a).

08.- DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

8.1. O uso ou consumo dos medidores de água e luz do imóvel, e outros que vierem a ser instalados, serão de exclusiva responsabilidade do(a) locatário(a), que deverá efetuar os pagamentos a quem de direito em seus respectivos vencimentos.

Parágrafo Primeiro: Imediatamente após a assinatura do presente contrato, o LOCATÁRIO deverá solicitar à Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, ao Departamento de Água e Esgoto de Marília - DAEM ou RIC Ambiental, a alteração da conta de energia e água para o seu nome, bem como, o retorno para o nome do LOCADOR quando finda ou rescindida a locação.

Parágrafo Segundo: O(A) locatário(a) e seus fiador(a) serão responsabilizados por eventuais alterações ocorridas nos medidores de energia elétrica e água do imóvel locado (violação de lacre, adulterações de relógio, etc.), sejam elas culposas ou dolosas, desde que fique constatado que o fato gerador da alteração ocorreu na vigência deste contrato, respondendo perante as autoridades competentes pela eventual consumação de delito criminal, bem como responderão por eventuais prejuízos causados o(a) locador(a) ou a terceiros, ensejando inclusive infração contratual para a retomada do imóvel.

Parágrafo Terceiro: No caso da rede elétrica, água e/ou esgoto não comportarem as necessidades do locatário(a), este deverá providenciar as adaptações necessárias, às suas expensas e mediante o prévio consentimento do locador(a).

Parágrafo Quarto: Cabe ao locatário(a) verificar a tensão (volts) correta da rede elétrica do imóvel locado, evitando prejuízos aos seus equipamentos, assim como providenciar a troca de segredos das chaves de entrada do imóvel, para a sua segurança.

8.2. O(A) locatário(a) se compromete a fazer chegar às mãos do locador(a) os avisos e comunicações que digam respeito ao imóvel e cujos encargos não são por ele suportados em razão da presente avença, sob pena de responder por perdas e danos.

8.3. Em caso de incêndio ou acidente que exija a reconstrução do imóvel, fica, este contrato rescindido, independentemente da multa contratual, com a responsabilidade do(a) locatário(a) se o fato lhe for imputado, sendo certo também que, em caso de desapropriação do imóvel, a LOCAÇÃO será rescindida, não cabendo o(a) locador(a) compor quaisquer prejuízos eventualmente suportados pelo(a) locatário(a).

8.4. Nenhuma intimação dos poderes públicos será motivo para que se opere a rescisão deste contrato, salvo procedendo-se prévia vistoria judicial que constate a impossibilidade da utilização do imóvel para os fins a que se destina.

8.5. É expressamente vedado o(a) locatário(a) sublocar, ceder, arrendar ou transferir o imóvel, no todo ou em

parte, bem como transferir o presente contrato a terceiros, estranhos a esta contratação, sem a prévia e expressa autorização do(a) locador(a), que se reserva o direito de negá-la.

8.6. O(A) locatário(a) declara ter conhecimento do inteiro teor da Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno, obrigando-se a dar cumprimento a todas as disposições lá contidas.

09.- DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

9.1. As partes declaram estar cientes de que o presente contrato poderá ser firmado de forma eletrônica, por meio da plataforma DocuSign e/ou Clicksign, e reconhecem a existência, validade e eficácia deste documento eletrônico e das assinaturas eletrônicas, para todos os fins legais, nos termos do artigo 10, caput, e §2º, da Medida Provisória nº. 2.200-2/2001.

9.2. Após a assinatura, o contrato será enviado ao e-mail do locatário(a) cadastrado junto à imobiliária e ficará armazenado na plataforma DocuSign (<https://www.docuSign.com.br/>) e/ou Clicksign (<https://www.clicksign.com.br/>), podendo ser acessado pelas partes através de seu cadastro na plataforma.

9.3. Os custos relativos à forma da contratação por meio eletrônico serão cobrados do locatário(a) pela imobiliária, juntamente com o primeiro boleto de cobrança da locação e encargos locatícios.

10.- DO CONSENTIMENTO DE CONTROLE DE DADOS PESSOAIS

10.1. O(a) LOCATÁRIO(a) manifesta seu expresso consentimento, e a vista do legítimo interesse havido entre as partes, para que a imobiliária intermediadora da locação possa tomar decisões referentes ao tratamento dos dados pessoais necessários à formalização da contratação da locação, sendo que referido controle de dados será específico para o gerenciamento da locação e para a intermediação entre as partes LOCADOR(a) e LOCATÁRIO(a).

10.2. O tratamento de dados necessário à formalização contratual e intermediação locatícia tem as seguintes finalidades, além da já pontuada na cláusula precedente: possibilitar a identificação para fins de relacionamento comercial; possibilitar a elaboração de contratos comerciais e a emissão de comunicados e notificações (incluindo a de cobrança por inadimplemento de obrigações locatícias); possibilitar o envio de fornecimento de produtos comerciais e serviços da empresa, de forma remunerada ou gratuita; possibilitar que estruture, teste, promova e faça propaganda de produtos e serviços, personalizados ou não ao perfil.

10.3. As partes, LOCADOR(a) e LOCATÁRIO(a) autorizam a empresa imobiliária a compartilhar os dados pessoais com outros agentes de tratamento de dados, caso seja necessário para finalidades listadas nas cláusulas precedentes, observados os princípios e as garantias estabelecidas na Lei nº. 13.709/2018.

10.4. Os titulares dos dados, LOCADOR(a) e LOCATÁRIO(a) terão direito ao acesso facilitado às informações sobre tratamento de dados, por e-mail, correspondência ou pelo comparecimento pessoal no escritório da imobiliária, tudo nos termos do que prevê o art. 8º e 9º da Lei 13.709/2018.

10.5. As partes, LOCADOR(a) e LOCATÁRIO(a), poderão solicitar via e-mail, correspondência ou via aplicativo de dispositivos móveis, a qualquer momento, que sejam eliminados os dados pessoais não anonimizados, ficando cientes de que poderá ser inviável a continuação do fornecimento da prestação de serviços ou produtos a partir da eliminação dos dados pessoais.

10.6. Os dados anonimizados das partes, sem possibilidade de associação ao indivíduo, poderão ser mantidos por período indefinido.

11.- DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

11.1. A parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato pagará à outra, a título de multa, o valor correspondente a três (03) alugueres, vigente à época da infração, com a faculdade de a parte inocente considerar rescindida a locação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. A multa será devida proporcionalmente ao tempo restante para o cumprimento deste contrato.

Paragrafo único: As partes contratuais consideram o despejo por falta de pagamento, como infração contratual, por isso, sujeita a multa prevista nesta cláusula.

11.2. O pagamento da multa fixada no item anterior não eximirá o(a) locatário(a) de efetuar o pagamento dos alugueres e demais encargos previstos neste contrato, nem de ressarcir eventuais danos causados no imóvel.

11.3. Fica desde já estabelecido e aceito pelos CONTRATANTES que, independentemente, do início da vigência deste contrato, as condições ora pactuadas tornam-se irrevogáveis e irretroatáveis, a partir da assinatura deste instrumento, sujeitando-se a parte que infringir qualquer das cláusulas à multa pactuada na cláusula 11.1. do presente contrato.

11.4. Fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) não poderá o locatário(a) sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita.

11.5. O(A) locatário(a) compromete-se a efetuar junto à companhia seguradora de reconhecida idoneidade, seguro contra incêndio e outros sinistros do imóvel ora locado, no valor total necessário à sua reconstrução em caso de sinistro.

11.6. Enquanto perdurar a locação e/ou o(a) locatário(a) permanecer no imóvel, deverá, anualmente, renovar o seguro contratado, de forma a mantê-lo sempre em bases atualizadas com o valor de reposição de sua construção.

11.7. Não será admitida qualquer interrupção ou intervalos entre as apólices, que deverão ser sempre previamente renovadas, implicando a inobservância desta obrigação, na rescisão do presente contrato, caracterizada que estará a falta grave.

11.8. Caso o(a) locador(a), durante a vigência deste Contrato, manifeste interesse na venda do imóvel locado, e, não havendo interesse do(a) locatário(a) no exercício do direito de preferência (Artigo 27 da Lei do Inquilinato), obriga-se o(a) mesmo(a), desde já, a permitir visitas de compradores interessados, três vezes por semana, em dias e horários a serem combinados entre locador e locatário, bem como a permitir a colocação de placas ou faixas enunciativas da venda.

11.9. Estando o imóvel dotado de abastecimento central de gás, fica o(a) locatário(a) expressamente proibido(a) de utilizar botijão individual dentro da unidade locada.

12.- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O presente contrato é regido pela Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1.991, alterada pela Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009.

12.2. A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal desta locação abrangerá todas as obrigações neste constante.

12.3. Nos termos do art. 246 do Código de Processo Civil, as citações decorrentes de processo judicial relativos à presente contratação, notificações extrajudiciais e demais comunicações entre as partes serão

realizadas por meio dos endereços de e-mail informados na qualificação das partes deste contrato, os quais são considerados válidos para todos os efeitos legais.

Paragrafo único: Referidos e-mails serão indicados, para todos os fins, e para os termos do art. 246 do CPC, para ser registrado no Banco de Dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça.

12.4. No caso de haver constatação de abandono do imóvel pelo LOCADOR(a), fica desde já autorizada a imissão de posse extrajudicial a ser realizada pelo LOCADOR(a) ou seu representante, imissão essa que poderá ser realizada mediante a constatação por 2 (duas) testemunhas e assinatura de termo de imissão de posse informando a data e condições do abandono. Para todos os fins, a data da imissão de posse será a data da efetiva rescisão da locação.

12.5. Fica eleito o foro desta comarca de Marília, Estado de São Paulo, por mais privilegiado que outro haja, para nele serem dirimidas toda e qualquer divergência oriunda desta contratação, inclusive, se necessário, as ações de execução para o recebimento de alugueres, ficando as partes, desde já, autorizadas, quando necessário atos de notificação, intimação ou mesmo citação entre si, utilizarem-se preferencialmente correspondência eletrônica (e-mail / messageiros eletrônicos, tais como WhatsApp ou outros similares), além de correspondência remetida através do fax simile, ou via correio com ou sem aviso de recebimento (AR).

E, por estarem assim justos e contratados, firmam, juntamente com duas testemunhas o presente instrumento em 03-(três) vias de igual forma e teor para um só fim e efeito.

Marília, <<contrato_data_assinatura_extenso>>

<<imobiliaria_ass_8>><<locatario_ass_2>>
<<fiador_ass_4>>

<<testemunha_ass_6>><<testemunha_ass_7>>