

CONTRATO DE LOCAÇÃO

O LOCADOR, o LOCATÁRIO, e, se for o caso, o(s) FIADOR(ES), qualificados no Quadro Resumo, parte integrante 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

1.1. As partes reconhecem que este instrumento foi intermediado e será administrado pela ÂNCORA, que atuará como mera intermediadora e mediadora da relação, e será o único ponto de contato entre as partes para todos os assuntos relacionados ao CONTRATO.

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”.

CLÁUSULA QUARTA: CONDIÇÕES DE ENTREGA E DE USO DO IMÓVEL

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 ÂNCORA 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 ÂNCORA 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 vistoria@ancoraimobiliaria.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. Caso o Imóvel integre um condomínio, deverá o LOCATÁRIO cumprir a sua convenção e regulamentos internos, cujas cópias deverão ser por ele obtidas junto à administração condominial no prazo de 05 (cinco) contados do início da vigência deste Contrato, sob pena de presunção absoluta de seu conhecimento e aceitação tácita de seu inteiro teor.

4.6. 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 ÂNCORA 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. Os pagamentos do aluguel e dos demais valores dispostos na “CLÁUSULA SEXTA: ENCARGOS DA LOCAÇÃO” deverão ser realizados até o **dia 7 (sete)** do mês seguinte ao vencido, conforme disposto no tópico “Data de Vencimento do aluguel e encargos” constante no item 3 do Quadro Resumo do Contrato. 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.

5.2.1. Os valores do aluguel e dos demais encargos dispostos na “CLÁUSULA SEXTA: ENCARGOS DA LOCAÇÃO” referem-se ao período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês.

5.2.2. Caso o início da locação ocorra em uma data intermediária, o valor a ser pago no primeiro mês será calculado proporcionalmente ao número de dias em que vigorar a locação, sendo que as locações iniciadas ou encerradas até o dia 20 (vinte), inclusive, serão cobradas na data de vencimento do mês seguinte, e as locações iniciadas após o dia 20 (vinte) serão cobradas junto com a fatura do mês subsequente.

5.3. 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.ancoraimobiliaria.com.br, na área de 2ª via de boleto ou solicitar a sua 2ª via à ÂNCORA pelo e-mail financeiro@ancoraimobiliaria.com.br.

5.4. 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

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, SPU (se for o caso) 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, se for o caso.

6.1.5. As multas e juros quer 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.

6.2. Os valores referentes ao IPTU, taxa de bombeiro, SPU (se for o caso) e às contribuições para as despesas ordinárias do condomínio, se houver, serão pagos por intermédio da ÂNCORA e cobrados no boleto de aluguel do LOCATÁRIO.

6.3. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que os valores de encargos locatícios mencionadas 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 ÂNCORA, 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 ÂNCORA em caso de recebimento de qualquer boleto de cobrança de encargos locatícios por meio do e-mail financeiro@ancoraimobiliaria.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 efetuará a religação/reativação/transferência de titularidade das contas de luz e água para o seu nome, sob pena de cominação da penalidade prevista no item 14.3.

7.2.1 Caso o LOCATÁRIO não realize as transferências da titularidade no prazo acima especificado, fica a ÂNCORA, desde já, autorizada a fazê-lo, sem prejuízo da cominação da penalidade prevista no item 14.3

7.3. O LOCADOR e a ÂNCORA 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 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.

7.4. 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 ÂNCORA, 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

CLÁUSULA NONA: USO E DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

9.1. O imóvel somente poderá ser utilizado pela pessoa do LOCATÁRIO e para a finalidade indicada no Quadro Resumo, 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.

9.1.1. No caso do LOCATÁRIO ser pessoa jurídica, a cessão, sublocação ou transferência ficará de pleno direito caracterizada caso, à época da assinatura deste Contrato, o(os) sócio(s) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, a qualquer tempo, o controle societário.

9.2. Se for o caso, caberá ao LOCATÁRIO providenciar a sua regularização junto ao Corpo de Bombeiros para a obtenção da respectiva Licença.

9.3. Caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO consultar os órgãos e/ou entidades públicas competentes sobre a compatibilidade do uso que pretende dar ao Imóvel em face do zoneamento urbano aplicável, bem como tomar todas as providências necessárias para a obtenção da respectiva licença de uso e outorga do alvará de localização e funcionamento.

9.3.1. Tanto o LOCADOR quanto a ÂNCORA serão isentados pelo LOCATÁRIO de qualquer obrigação e/ou responsabilidade relacionada às obrigações do LOCATÁRIO dispostas no item 9.3, devendo o LOCATÁRIO arcar com os aluguéis e encargos da locação inclusive na hipótese em que o uso pretendido do Imóvel seja inadmitido pelo zoneamento urbano aplicável, bem como, se for o caso, com penalidade decorrente do rompimento contratual por devolução antecipada, consoante item 14.1.

CLÁUSULA DÉCIMA: BENFEITORIAS, REPAROS E MANUTENÇÃO NO IMÓVEL

10.1. Qualquer modificação ou benfeitoria que o LOCATÁRIO pretenda realizar sobre o Imóvel dependerá de prévia comunicação à ÂNCORA e de autorização expressa do LOCADOR.

10.1.1. Caberá ao LOCATÁRIO apresentar à ÂNCORA 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 ÂNCORA e ao LOCADOR toda a documentação pertinente, incluindo projetos aprovados, certidão de baixa e habite-se e CND/INSS.

10.2. O LOCATÁRIO renuncia aos direitos de indenização e/ou retenção do Imóvel ao término da locação em função de benfeitorias ou modificações realizadas no imóvel, independentemente de sua natureza (necessárias, úteis ou voluptuárias).

10.3. 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 LOCADOR responderá pelos 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.

10.6. 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 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 ÂNCORA têm direito de vistoriar e visitar o Imóvel a qualquer tempo, por si ou por terceiros por eles autorizados, desde que mediante prévia combinação do dia e hora com o LOCATÁRIO.

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.

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, 12.4 ou 12.5 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, providas 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.

12.3. 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 ÂNCORA, 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 aluguéis, 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 por meio da ÂNCORA, 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 através da ÂNCORA 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 efeito do cumprimento do disposto nos itens 12.4, 12.4.1 e 12.4.2 a autorização concedida ao Locador/ÂNCORA, para resgatar o título caucionado se reveste de natureza de mandato em causa própria, nos termos do artigo 685 do Código Civil sendo irrevogável durante a vigência deste instrumento de 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 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 ÂNCORA.

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. 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:

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

13.1.2. 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;

13.1.3. 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.

13.1.4. As chaves serão entregues ao LOCADOR ou a ÂNCORA 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);

13.1.5 Se na vistoria de devolução do Imóvel for constatada o seu mau uso e/ou má conservação, o LOCATÁRIO será notificado 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.

13.2. Caso o LOCATÁRIO não compareça ao ato de realização da vistoria e não justifique a sua ausência no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado de sua realização, ter-se-á como válida a vistoria unilateralmente realizada, gerando obrigações para o LOCATÁRIO e, se for o caso, para o(s) FIADOR(ES), de pagamento do aluguel e encargos da locação até a efetiva entrega das chaves, bem como do valor correspondente a eventuais danos causados ao imóvel e constatados na realização da vistoria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E OU DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA

14.1. O LOCATÁRIO poderá devolver o Imóvel ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique a ÂNCORA sobre a sua intenção, por meio do e-mail desocupa@ancoraimobiliaria.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 15.3, 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 que ensejar a resolução deste Contrato 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.

14.4. A multa por rescisão 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

15.2. **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 ÂNCORA indenidos de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas que comprometam a sua posse e propriedade sobre o Imóvel.

15.3. O LOCATÁRIO e o(s) FIADOR(ES) autorizam que as eventuais citações, intimações ou notificações sejam feitas por carta registrada ou por qualquer outro meio judicial ou extrajudicial, sendo certo que toda e qualquer comunicação enviada aos endereços eletrônicos de e-mail fornecidos nas qualificações do Quadro Resumo deste instrumento será reputada como *recebida* e possuirá plena validade para todos os fins legais.

15.3.1 Qualquer alteração nos endereços eletrônicos de e-mail constantes no Quadro Resumo deverá ser prontamente comunicada à ÂNCORA por instrumento que comprove a total ciência da imobiliária quanto a aludida mudança.

15.4. 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 ÂNCORA 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.

15.5. 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.

15.6. 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.

As partes se comprometem a fazer este negócio sempre bom, firme e valioso entre si e seus herdeiros, a qualquer título. E por estarem assim justas e contratadas firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor.

Recife, _____ de _____ de _____

Locador

Locatário

Fiador (*quando for fiador*)