

CONTRATO DE LOCAÇÃO GARANTIA CREDPAGO

Contrato com Seguro-fiança

AP0495/3

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. LOCADOR: BOMA PARTICIPACOES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 19.664.395/0001-55, neste ato devidamente representado pela Brietzig Administração E Corretagem De Imóveis Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nr. 08.507.743/0001-64, com sede à Rua Tenente Antônio João, 2147 - Bom Retiro - Joinville / SC - 89223-100, à qual confere amplos, gerais e ilimitados poderes para administrar, alugar, celebrar os respectivos contratos de locação, estipular os aluguéis e os acréscimos legais e possíveis prazos, multas e outras cláusulas e condições, inclusive substabelecer.

2. LOCATÁRIOS: OZEIAS RANGEL, de nacionalidade Brasileira, portador da cédula de identidade RG 4060592732/SSP/RS, inscrito no CPF sob o nº 639.142.710-00, residente e domiciliado, nesta data, à Rua Balneário de Camboriú nº260, APTO 603, Bom Retiro, Joinville-SC CEP: 89223340

JANE APARECIDA RANGEL, de nacionalidade Brasileira, portadora da cédula de identidade RG 6794378/SSP/RS, inscrita no CPF sob o nº 886.274.460-91.

3. FIADORES:

O Locatário realizou a contratação da CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 25.027.928/0001-90, a qual 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.

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 no tocante (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) à possibilidade da CREDPAGO substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (vi) às hipóteses de sua exoneração.

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 locatícia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Locador, declara expressamente que confere à CREDPAGO SERVIÇOS DE COBRANÇA S/A ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) Locatário(s) e desocupação do imóvel.

4. IMÓVEL: Apartamento situado(a) à no Condomínio Ed. Andressa, Rua Balneário de Camboriú nº260, APTO. 603, Bom Retiro, Joinville-SC, CEP 89223-340, vaga de garagem .

5. PRAZO DA LOCAÇÃO: 60 (sessenta) meses, de 21/08/2024 (vinte e um de agosto de dois mil e vinte e quatro) a 20/08/2029 (vinte de agosto de dois mil e vinte e nove)

6. VALOR E VENCIMENTO DO ALUGUEL: 1.800,00 (um mil e oitocentos reais) com vencimento todo dia 21 (vinte e um) de cada mês.

7. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS NEGOCIADAS: A. Os LOCATÁRIOS declaram estar cientes que o imóvel locado é destinado ao uso de até 04 (quatro) pessoas, no máximo, conforme previamente tratado com o LOCADOR. B. Fica acordado que o locador concederá um desconto de R\$1.800,00 no segundo mês de aluguel.

7.1. ENCARGOS LOCATÍCIOS: Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com água e esgoto, energia elétrica, condomínio, IPTU, TCL (Tarifa de Coleta de Lixo), seguro contra incêndio e demais definidas em lei.

7.1.1. Os LOCATÁRIOS deverão apresentar prontamente, sempre que lhes for solicitado, os comprovantes de pagamento de encargos cujo pagamento estiver sob sua responsabilidade.

7.1.2. A partir do momento em que receber as chaves do IMÓVEL, ficarão os LOCATÁRIOS responsáveis por realizar os pagamentos dos condomínios e demais encargos locatícios do mesmo. Caso haja valores que devam ser suportados pelo LOCADOR, salvo novo acordo, deverão os LOCATÁRIOS efetuar o pagamento da fatura integral, enviando prontamente o documento ao e-mail do LOCADOR, para que esta calcule e lance o reembolso dos valores de competência do LOCADOR no boleto seguinte, como crédito aos LOCATÁRIOS.

7.1.3. Será responsabilidade exclusiva dos LOCATÁRIOS a apresentação de documentos que demonstrem que a despesa cabe ao

LOCADOR. Para que o reembolso seja efetuado, será necessário que os LOCATÁRIOS providenciem, cumulativamente:

- a. O envio para o LOCADOR, via e-mail, da fatura com descrição das despesas a reembolsar, juntamente com o comprovante de pagamento da mesma;
- b. Ambos os documentos podem ser enviados digitalizados ou por foto, com a condição de que estejam inteiramente legíveis;

7.1.3.1. A fim de que o LOCADOR possa garantir a disponibilidade do boleto mensal de aluguel e encargos com a devida antecedência, os reembolsos cujos documentos foram devidamente enviados pelos LOCATÁRIOS **até o dia 19 (dezenove) de cada mês** serão creditados no boleto com vencimento no mês imediatamente seguinte ao envio. Os reembolsos decorrentes de documentos enviados pelos LOCATÁRIOS após o dia 19 (dezenove) serão creditados no boleto com vencimento no segundo mês após o referido envio.

7.1.3.2. Documentos adicionais, a exemplo da Ata de reunião de Condomínio que constituiu a despesa a ser reembolsada, poderão ser solicitados caso seja necessário para verificar a quem cabe a responsabilidade pela despesa, ficando os LOCATÁRIOS responsável por obtê-los e enviá-los ao LOCADOR.

7.1.3.3. Os LOCATÁRIOS deverão informar e enviar os documentos referentes a quaisquer reembolsos o mais brevemente possível, em até no máximo 90 (noventa) dias a partir do dia em que houver pago a despesa a ser reembolsada, declarando desde já que renuncia a quaisquer reembolsos em caso de descumprimento do prazo e condições aqui estipuladas.

7.1.3.4. A qualquer momento, poderão os LOCATÁRIOS consultar a legislação ou o LOCADOR a fim de obter esclarecimentos quanto à responsabilidade sobre qualquer encargo locatício, jamais, contudo podendo alegar desconhecimento da lei para justificar falta das providências aqui descritas.

7.1.4 O LOCADOR providenciará a contratação de seguro incêndio, devendo o LOCATÁRIO efetuar o pagamento do respectivo custo mensal, junto ao boleto de aluguel e encargos.

DA FORMA DE PAGAMENTO

8. Os LOCATÁRIOS comprometem-se a emitir os boletos mensais em tempo hábil por meio do website www.brietzig.com.br, ou outro que lhe seja informado pelo LOCADOR, a partir de 7 dias antes do vencimento do aluguel mensal, neste ato autorizando o acréscimo da taxa de cobrança bancária no valor atual de R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por boleto.

8.1. Caso por qualquer motivo os LOCATÁRIOS não consigam emitir o boleto pelo meio indicado ao item anterior, deverão solicitá-lo à representante do LOCADOR por intermédio do e-mail indicado à cláusula 8.2 com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência ao vencimento; em sequência, obriga-se o LOCADOR a enviar o boleto por e-mail até o dia útil seguinte à solicitação, a fim de que haja tempo hábil ao pagamento do boleto ainda dentro do vencimento pelos LOCATÁRIOS, evitando encargos de mora.

DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

8.2. As partes declaram que reconhecem como juridicamente válidas, salvo quando a lei exigir forma diversa para o ato, as comunicações enviadas aos seguintes endereços eletrônicos:

- a) **LOCADOR:** contratos@brietzig.com.br
- b) **LOCATÁRIOS:** ozeiasrangel@hotmail.com
- c) **FIADORES:**

8.2.1. As partes se obrigam a informar reciprocamente sobre quaisquer alterações nos endereços eletrônicos acima registrados, sendo que na falta desta informação serão consideradas válidas quaisquer comunicações e notificações enviados aos referidos endereços, mesmo que desativados.

8.2.2. Caberá ao remetente, quando necessário, comprovar o envio da mensagem ao destinatário, bem como o momento do envio, independentemente da confirmação de recebimento.

8.3 Dando à presente Cláusula o caráter de mandato, cada um dos LOCATÁRIOS e FIADORES outorga de forma irrevogável e recíproca, neste ato, aos demais LOCATÁRIOS e FIADORES, poderes para assinar laudos de vistorias iniciais, intermediárias ou finais, receber citações, intimações, notificações judiciais e extrajudiciais, comunicados de inscrição nos órgãos de proteção ao crédito e quaisquer outros que se façam necessários ao devido andamento do presente pacto, mesmo que seja utilizado o envio por meio do endereço eletrônico. Desta forma, cada um dos LOCATÁRIOS e FIADORES é constituído reciprocamente outorgante e outorgado de todos os demais LOCATÁRIOS e FIADORES para os fins do presente instrumento, sendo que qualquer ato do qual participe um dos mesmos representará a comunicação, ciência e concordância de todos os demais, independentemente de qualquer outra formalidade legal e ficando completo o quadro citatório, conforme art. 653 do Código Civil Brasileiro.

8.4. Os LOCATÁRIOS comprometem-se a informar prontamente, até no máximo 48 (quarenta e oito) horas a partir do recebimento, sobre qualquer intimação, multa, exigência de órgão público ou notificação que lhe tiver sido entregue, direcionada ao LOCADOR, para que este tenha tempo hábil ao atendimento da questão. Não sendo observado este prazo, e sendo este o motivo para imposição de penalidades ou perda de direitos ao LOCADOR, poderão os LOCATÁRIOS responder sobre as penalidades ou perdas ocasionadas.

8.5. Os LOCATÁRIOS comprometem-se a informar ao LOCADOR imediatamente, em não mais do que 24 (vinte e quatro) horas a partir do momento em que o dano se tornou perceptível, a ocorrência de vazamentos, problemas elétricos, estruturais, ou quaisquer outros danos que exijam reparação urgente, a fim de que o LOCADOR possa tomar as providências em tempo hábil. Os danos decorrentes da demora na prestação da informação serão de responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

8.5.1. Considerando que o dever de guarda do IMÓVEL cabe aos LOCATÁRIOS, e que somente a eles é garantida a posse direta sobre o imóvel durante a locação, declaram que não terá o LOCADOR obrigação de efetuar qualquer reembolso por bens dos LOCATÁRIOS danificados por quaisquer ocorrências no imóvel,

DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.6. Os LOCATÁRIOS comprometem-se a providenciar a troca do segredo do acesso principal ao IMÓVEL logo após o recebimento das chaves, ficando o LOCADOR isento de qualquer responsabilidade quanto a terceiros que eventualmente possuam cópias não autorizadas das mesmas.

8.7. Os LOCATÁRIOS destinarão o IMÓVEL para **uso Residencial** e para esse fim exclusivamente deverão utilizá-lo, fazendo-o de modo a não prejudicar o bom nome do prédio e vizinhança, preservando o sossego e a tranquilidade dos demais moradores e REGULAMENTO DO EDIFÍCIO ou convenção condominial caso exista, satisfazendo ainda todas as exigências dos poderes públicos e de vizinhança.

8.7.1. Obriga-se em especial a respeitar os limites sonoros razoáveis em qualquer horário e o silêncio absoluto no período noturno, entre as 22:00 horas e 07:00 horas, em respeito à legislação local e à vizinhança. Em caso de excessos, será o LOCATÁRIO, bem como todos os demais responsáveis pelo Contrato, notificados, incidindo na multa prevista à Cláusula 10. A reincidência caracterizará automaticamente infração ao Contrato de Locação, obrigando o LOCATÁRIO ao pagamento da multa rescisória e à desocupação do OBJETO em até 15 (quinze) dias.

8.8. Os LOCATÁRIOS declaram ter visitado o IMÓVEL e que lhe foram apresentados os documentos solicitados ao LOCADOR, tendo-os examinado junto ao seu contador, declarando que o mesmo está apto ao fim para o qual pretende utilizá-lo. Portanto, declaram ainda os LOCATÁRIOS estar alugando o IMÓVEL no estado em que se encontra, tanto no que se refere às condições físicas quanto documentais do mesmo.

8.8.1. Eventuais benfeitorias feitas pelos LOCATÁRIOS, quer sejam necessárias, *úteis ou voluptuárias*, e mesmo que decorrentes de exigências posteriores dos órgãos públicos, serão de integral responsabilidade dos LOCATÁRIOS, salvo acordo em contrário.

8.8.1.1. Caso os LOCATÁRIOS não desejem executar as alterações eventualmente exigidas pelos órgãos públicos, poderão desocupar o IMÓVEL mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, cumprindo somente com suas obrigações contratuais até a devolução do IMÓVEL, estando neste caso ambas as partes isentas de qualquer multa.

8.9. Não poderão os LOCATÁRIOS exigir na devolução do IMÓVEL, indenização sobre ponto, luvas ou fundo de comércio, pois também não os pagaram ao LOCADOR no início da locação.

8.10. É obrigação do LOCADOR entregar o IMÓVEL com a infraestrutura necessária para que seja realizada a ligação de água/esgoto e energia elétrica

8.11. É obrigação dos LOCATÁRIOS providenciar diretamente a ligação da energia elétrica e de água e esgoto no IMÓVEL.

Os LOCATÁRIOS se declaram cientes de que o IMÓVEL não possui ligação de energia elétrica ativa, e de que será de sua responsabilidade solicitar a ligação de energia em seu nome (dos LOCATÁRIOS) diretamente à CELESC, concessionária de energia elétrica local.

8.11.1 No caso de imóveis onde não haja energia **ou** água/esgoto ativos no momento da locação, o locatário terá o prazo de 7 dias corridos após a ligação para relatar por escrito quaisquer itens que não estejam funcionando. A omissão de relato dentro deste prazo implicará na declaração de que todos os itens estavam em pleno funcionamento no momento da entrega do imóvel.

8.11.2. Se houver ligações de luz e água já ativas no IMÓVEL, e não sendo tais ligações compartilhadas com outras unidades do prédio, obrigam-se os LOCATÁRIOS a providenciar a transferência de titularidade das mesmas para seu próprio nome em até 3 (três) dias a partir do início deste contrato. A falta desta providência implicará na multa contratual por infração prevista à Cláusula 10, mediante simples notificação.

8.11.3. Alternativamente, poderá o LOCADOR optar por providenciar a transferência da titularidade para o nome dos LOCATÁRIOS, que desde já se declaram cientes e de acordo com esta providência; neste último caso, os LOCATÁRIOS autorizam ainda a cobrança do valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) no boleto do mês seguinte à transferência de titularidade realizada pelo LOCADOR, a título de compensação pela realização da providência de responsabilidade daqueles.

8.12. No ato da assinatura deste contrato, os LOCATÁRIOS recebem o IMÓVEL conforme descrito ao Relatório de Vistoria, parte integrante deste contrato, comprometendo-se a mantê-lo nas exatas condições de conservação durante a locação e a assim devolvê-lo ao final do contrato.

8.12.1. Os LOCATÁRIOS desde já facultam ao LOCADOR ou seu representante, examinar ou vistoriar o IMÓVEL locado, contanto que seja a vistoria agendada com mínimo de 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, e realizada em dia útil entre as 8h e as 19h, salvo acordo diverso entre as partes.

8.12.2. Caso seja constatada falta de conservação de responsabilidade dos LOCATÁRIOS, mesmo durante a vigência da locação, será o mesmo notificado a sanar a irregularidade em 2 (dois) dias úteis, em casos urgentes, ou em até 10 (dez) dias úteis nos demais casos, sendo a inobservância deste prazo considerada como infração contratual.

8.13. Os LOCATÁRIOS não poderão sublocar, ceder ou emprestar o IMÓVEL, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito e fornecer a devida identificação e cadastro dos moradores ao LOCADOR, devendo, no caso de o consentimento ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o IMÓVEL esteja desimpedido (desocupado) até o término do presente contrato.

8.14. No caso de desapropriação do IMÓVEL locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando aos LOCATÁRIOS tão somente o direito de haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe for devida.

8.15. Ocorrerá a rescisão deste contrato de pleno direito, e sem aplicação da multa por infração prevista à Cláusula 10, em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer intercorrência que sujeite o IMÓVEL locado a obras que importem na sua reconstrução total ou que impeçam o uso do mesmo por mais 15 (quinze) dias.

8.15.1. Havendo incêndio, caberá aos LOCATÁRIOS a responsabilidade pelo pagamento da franquia do seguro.

8.15.2. O prazo da locação será suspenso durante o período de obras, salvo se o incêndio houver ocorrido, comprovadamente, por culpa ou responsabilidade objetiva dos LOCATÁRIOS; neste último caso, deverão os LOCATÁRIOS arcar ainda com as despesas de aluguel, inclusive durante o período de obras, e com a multa prevista à Cláusula 10, caso venha a rescindir o contrato.

8.16. O presente Contrato será rescindido ainda no caso de falência, ausência, exoneração ou concordata de qualquer dos FIADORES solidários, não sendo este substituído em 15 (quinze) dias por outro idôneo, cuja cadastro deverá ser aprovado pelo LOCADOR a seu exclusivo critério. O descumprimento desta providência implicará em infração contratual independentemente de qualquer notificação, devendo os LOCATÁRIOS desocupar o IMÓVEL em até 15 (quinze) dias, sem prejuízo do pagamento da multa por infração contratual estipulada à Cláusula 10.

9. Não poderão os LOCATÁRIOS fazer modificações ou transformações no IMÓVEL locado, bem como introduzir benfeitorias, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que haja prévio consentimento escrito do LOCADOR.

9.1. Caso os LOCATÁRIOS introduzam benfeitorias de qualquer tipo, modificações ou transformações no IMÓVEL, poderá o LOCADOR solicitar a retirada das mesmas e a recomposição do IMÓVEL ao estado anterior. Caso o LOCADOR dispense a retirada das benfeitorias, ficarão incorporadas ao IMÓVEL locado sem gerar ao LOCATÁRIO direito de retenção, indenização ou qualquer forma de compensação pelas mesmas.

10. Fica estipulada a multa contratual de 3 (três) aluguéis, a ser paga pela parte que infringir qualquer cláusula do mesmo, inclusive no caso de despejo por falta de pagamento do aluguel ou a desocupação do IMÓVEL antes de findo o prazo de locação.

10.1. Em caso de desocupação antecipada, a multa será proporcional ao período não cumprido, levando-se sempre em conta o prazo total de vigência inicialmente avençada, estipulada à Cláusula 5.

10.1.1. Após decorridos 12 (doze) meses do início do Contrato de Locação, poderão os LOCATÁRIOS desocupar o IMÓVEL sem pagamento de multa contratual estipulada nesta cláusula, com a condição de que prestem aviso prévio com no mínimo 60 (sessenta) dias de antecedência.

11. Caso o LOCADOR decida colocar o IMÓVEL à venda durante a vigência do Contrato de Locação, deverá respeitar o direito de preferência de compra pelo inquilino, nos termos da legislação vigente.

11.1. Os LOCATÁRIOS comprometem-se a permitir a visitação de interessados desde que seja agendada com mínimo de 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, e realizada em dia útil entre as 8h e as 19h, salvo acordo diverso entre as partes

12. Os LOCATÁRIOS deverão tomar pessoalmente as medidas que se fizerem necessárias para eventuais consertos ou reparações de sua responsabilidade no IMÓVEL locado, ficando desobrigado o LOCADOR ou sua representante de tomar quaisquer providências neste sentido.

13. Os valores estipulados pelo presente Contrato serão reajustados anualmente pelo IGPM acumulado, se positivo, ou por índice oficial que o substitua, salvo novo acordo.

13.1. Caso haja alteração legal que altere a periodicidade mínima para reajustes, passará a ser aplicado automaticamente o menor período permitido em lei.

DO PROCEDIMENTO PARA DESOCUPAÇÃO

14. Caso, a qualquer momento durante a locação, passe o Contrato a vigorar por prazo indeterminado, a parte interessada em encerrá-lo deverá prestar aviso prévio com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência para a desocupação. O aviso prévio não dispensa o cumprimento dos prazos de vigência estipulados ao presente instrumento, salvo condições expressamente previstas em contrário.

14.1. O aviso prévio perderá a validade caso não sejam as chaves do IMÓVEL entregues até o encerramento do prazo nele previsto. Nesta hipótese, o aviso prévio descumprido será desconsiderado, devendo os LOCATÁRIOS prestar novo aviso quando pretenderem efetivamente desocupar o IMÓVEL.

14.2. Os LOCATÁRIOS se comprometem a manter a energia elétrica no imóvel ligada até a vistoria final.

15. É de responsabilidade única e exclusiva dos LOCATÁRIOS providenciar diretamente, antes da entrega das chaves ao LOCADOR, as eventuais adequações e reparos necessários no IMÓVEL de forma a restituí-lo nas mesmas condições em que lhe foi entregue no início do Contrato.

15.1. Os LOCATÁRIOS deverão executar as adequações e reparos no IMÓVEL com minuciosa observância ao relatório de Vistoria Inicial constante do seu Contrato de Locação, consultando o LOCADOR caso necessário para que lhe sejam prestadas as orientações e

esclarecimentos prévios de que necessitarem.

15.2. Para evitar reprovação das condições do IMÓVEL em sua devolução, os reparos devem ser efetuados com mão de obra e material de qualidade igual ou superior à existente no mesmo. Caso contrário, o IMÓVEL não será aprovado na vistoria final, sendo necessário realizar novamente as adequações conforme o Contrato, com aplicação das demais condições aqui previstas.

15.3. Assim que tiver retirado todos os seus pertences, desocupado e deixado em ordem o IMÓVEL locado, deverão os LOCATÁRIOS entregar as chaves, de forma provisória, para que o LOCADOR efetue a vistoria final, suspendendo-se temporariamente neste dia a vigência do Contrato de Locação. No ato da entrega das chaves, deverão os LOCATÁRIOS informar por escrito seus dados atualizados de contato, especialmente seu novo endereço residencial e/ou comercial, para o qual serão consideradas válidas quaisquer eventuais notificações futuras.

15.4. O LOCADOR efetuará a vistoria final, informando aos LOCATÁRIOS sobre a aprovação ou reprovação do IMÓVEL.

15.4.1. Caso, na vistoria final, o LOCADOR constate que o IMÓVEL foi APROVADO, será considerado encerrado definitivamente o prazo de vigência na data em que a chave foi entregue ao LOCADOR, ou no final do aviso prévio, o que for posterior, até quando serão calculados os aluguéis e demais encargos finais de competência do LOCATÁRIO.

15.4.2. Caso, na vistoria final, seja constatado que o IMÓVEL foi REPROVADO, declara o LOCATÁRIO desde já estar de acordo em efetuar o pagamento do valor dos reparos de sua competência no dia útil seguinte àquele em que lhe for enviada a relação e valor dos reparos necessários, com o respectivo boleto para pagamento.

15.4.2.1. O valor dos reparos será o de mercado para contratação de mão de obra e materiais de qualidade equivalente às existentes no IMÓVEL, acrescido de 20% (vinte por cento) a título de honorários pelo gerenciamento da execução dos reparos de responsabilidade do LOCATÁRIO. No momento em que o LOCADOR puder identificar o pagamento do boleto pelo LOCATÁRIO:

- Ficará imediatamente transferida do LOCATÁRIO para o LOCADOR a responsabilidade pela contratação de prestadores de serviço, compra de materiais e demais ações para execução dos reparos, ficando ainda os LOCATÁRIOS isentos de responsabilidade pela qualidade e aprovação dos reparos executados;
- Cessará de forma definitiva o prazo de vigência do Contrato de Locação, permanecendo os LOCATÁRIOS responsáveis unicamente pelo cumprimento das obrigações contratuais até a data do pagamento dos valores destinados aos reparos de sua competência, ou até o final do aviso prévio, o que for posterior.

15.4.2.2. Alternativamente, poderá o LOCADOR, a seu exclusivo critério, optar por disponibilizar as chaves aos LOCATÁRIOS para que estes realizem diretamente os reparos de sua competência. Neste caso o prazo de vigência do Contrato tornará a correr a partir da data em que os LOCATÁRIOS foram informados da reprovação do IMÓVEL até a data em que este último for entregue ao LOCADOR nas condições devidas, permanecendo sob responsabilidade dos LOCATÁRIOS os aluguéis e encargos gerados a partir desta data, bem como a contratação de profissionais e compra de materiais de igual ou superior qualidade. Salvo novo acordo, deverá o LOCATÁRIO agendar nova vistoria em até 3 (três) dias úteis após ter retirado as chaves para realizar os reparos, declarando-se os LOCATÁRIOS cientes de que deverão pagar ao LOCADOR, adicionalmente às demais obrigações, o valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) a título de taxa de revistoria;

15.4.3. Em qualquer hipótese, a entrega das chaves para vistoria não isenta o LOCATÁRIO do cumprimento dos prazos de aviso prévio, multa por desocupação antecipada ou quaisquer outros aluguéis e encargos devidos.

15.5. Caso o IMÓVEL tenha sido reprovado na vistoria final, e não tenham os LOCATÁRIOS efetuado o pagamento do boleto referente aos reparos de sua competência no prazo estipulado à Cláusula 15.4.2, ficam os LOCATÁRIOS desde já cientes de que tal fato constituirá infração contratual. Neste caso, além de permanecer responsáveis pelo pagamento do valor para os reparos de sua competência e dos aluguéis e encargos gerados até a entrega das chaves, estará automaticamente obrigado ao pagamento da multa por infração contratual prevista à Cláusula 10, independentemente de nova notificação, sem prejuízo das demais penalidades.

15.5.1. Caberá aos LOCATÁRIOS a apresentação de comprovantes de quitação de taxas de condomínios e demais encargos locatícios em que tal se fizer necessário, conforme instruções que deverão ser prestadas pelo LOCADOR no ato do recebimento do aviso prévio de desocupação.

DA IMPONTUALIDADE E INADIMPLÊNCIA

16. Os pagamentos efetuados em atraso serão acrescidos de correção monetária, multa moratória de 20,00% (vinte por cento) (vinte) e juros de 1,00% (um por cento) (um) ao mês, *pro rata die*.

17. O atraso no pagamento do aluguel mensal por 15 (quinze) dias por duas vezes ou mais, consecutivas ou alternadas, implicará em notificação extrajudicial antecipada de que não interessará ao LOCADOR a renovação da locação.

17.1. Havendo atraso por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, após o vencimento de uma ou mais parcelas, ficam os LOCATÁRIOS e FIADORES cientes de que seus nomes serão incluídos nos órgãos de proteção ao crédito, devendo arcar ainda com os respectivos custos de inclusão e exclusão que deverão ser pagos juntamente com o débito que gerou a negativação.

17.2. Havendo atraso por prazo igual ou superior a 45 (quarenta e cinco) dias, será a cobrança repassada ao departamento jurídico, passando a ser acrescidos adicionalmente honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total devido.

17.3. A falta de pagamento de qualquer das prestações mensais no prazo estipulado poderá acarretar na rescisão do presente instrumento, mediante simples notificação por via postal ou por via eletrônica aos e-mails informados na qualificação das partes. A partir do recebimento desta notificação, deverá o IMÓVEL ser desocupado e restituído em até 15 (quinze) dias, nas mesmas condições às em que se encontrava no início do Contrato.

17.3.1. A partir da notificação descrita ao item anterior, constituídos em mora o LOCATÁRIOS e FIADORES, devendo os mesmos pagar ao LOCADOR adicionalmente a multa contratual por infração prevista à Cláusula 10, arcando ainda com as despesas judiciais e honorários advocatícios de 20 % (vinte por cento) sobre o valor da ação que se fizer necessária, custas judiciais e demais despesas geradas, sem prejuízo do cumprimento das demais condições legais e contratuais.

18. Fica desde já eleito o foro desta cidade, que é o da localização do IMÓVEL, para solução de todas as questões ou incidentes que surgirem com fundamento deste contrato, renunciando as partes a qualquer foro de domicílio atual ou futuro.

19. RELATÓRIO DE VISTORIA - O relatório de vistoria será realizado a partir da assinatura do presente Contrato de Locação, e deverá ser assinado pelas partes para que as chaves do imóvel sejam entregues ao locatário.

19.1. Caso o LOCATÁRIO constate eventuais defeitos que ainda não estejam registrados pelas imagens ou texto do relatório de vistoria, deverá informá-los ao LOCADOR em até 7 (sete) dias após o início do Contrato.

E, por estarem de acordo com todas as disposições aqui contidas, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Joinville, 13 de Agosto de 2024.