



%Sis_CodigoContrato

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Que entre si fazem, de um lado como LOCADOR: %Sis_ListaProprietariosNomes+, devidamente representado neste instrumento, por sua bastante procuradora IMOBILIÁRIA TORRES DE MELO NETO LTDA, doravante denominada apenas LOCADOR, com sede na RUA PROF. DIAS DA ROCHA, 162 1º andar, MEIRELES, em Fortaleza/Ce, CRECI 365J, e como LOCATÁRIO(S): %Sis_ListaClientesDados+ nas cláusulas e condições seguintes:

IMÓVEL LOCADO: %Sis_ListaImoveis+

CLÁUSULA PRIMEIRA – O prazo de locação é de %Sis_PrazoLocacao meses, após esta data o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel, ora locado, inteiramente desocupado e em perfeito estado de conservação e limpeza, conforme relatório de vistoria, com a apresentação dos comprovantes de quitação e corte de energia, bem como do pagamento e quitação das taxas de água e esgoto, condomínio e de incêndio, se houver, respondendo, ainda, pelos prejuízos e danos ocasionados ao imóvel, nos termos deste contrato. **A LOCAÇÃO terá início em %Sis_DataContrato.**

CLÁUSULA SEGUNDA – O aluguel mensal inicial pactuado e mutuamente aceito para os primeiros 12(doze) meses é de %Sis_ValorParcela (%Sis_ParcelaExtenso), mais boleto bancário no valor de R\$ 5,00 (cinco reais), ACRESCIDO do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e condomínio, este último, se houver. O aluguel inicial e dos meses subsequentes e os encargos da locação deverão ser pagos **até último dia de cada mês**, na rede bancária, ou em outro local que for, previamente, indicado pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – No caso do contrato iniciar-se após o 1.º(primeiro) dia do mês, o LOCATÁRIO pagará o aluguel proporcional a (30) trinta dias a partir da data de início da locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – O Aluguel deverá ser pago na forma acima indicada. Após esta data, o aluguel só será recebido com multa de %Sis_Multa (%Sis_VIMultaExtenso) sobre o valor do recibo, juros de mora permitidos ou em uso, correção monetária e honorários de advogados, estes também sobre o total dos valores constantes do recibo e nos respectivos percentuais pactuados na CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Os encargos da locação quando não cobrados junto com o aluguel, no mesmo recibo, deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO às entidades credoras nos respectivos vencimentos sob pena de violação da cláusula contratual.

CLÁUSULA QUARTA – O LOCATÁRIO se obriga a:

- a) Pagar o aluguel estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA;
- b) Firmar, conjuntamente com o presente contrato, procuração outorgando poderes para a ADMINISTRADORA transferir a titularidade das contas de energia elétrica e água (quando houver) para o nome do LOCATÁRIO.
- c) Manter o imóvel no mais rigoroso estado de conservação e limpeza, efetuando a pintura do imóvel ao término do presente contrato de locação.
- d) Fazer, às suas custas, as despesas que porventura se tornem necessárias para a conservação das pinturas(na mesma cor já existente), portas de aço e de madeira, fechaduras, trincos, vidros, torneiras, puxadores, instalações elétricas e sanitárias, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamento de água, esgoto, etc., e bem assim a conservação do passeio fronteiro, mantendo tudo em perfeito estado de funcionamento e conservação. Todo o material empregado para o bom cumprimento desta cláusula deverá ser de qualidade, tipo e medida existente no imóvel. A conservação, a manutenção, a limpeza e os reparos de poços, bombas para água e fossas correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO. Se assim não fizer, fica o LOCADOR desde logo autorizado a fazê-lo sem prévia vistoria e a cobrar do LOCATÁRIO os recibos de execução das obras e demais pagamentos eventuais.
- e) Pagar todos os impostos, contribuições ou taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, objeto deste contrato, bem como sua cota-parte das despesas e dos encargos mensais do prédio, entendidas estas como as regras gerais de administração, conservação e manutenção, incluídas, entre outras, as relativas ao consumo de água e esgoto, luz e força, manutenção e reparo dos elevadores, taxa sanitária, limpeza e higiene, materiais, funcionários e empregados, inclusive encargos securitários e previdenciários.
- f) Fazer chegar às mãos do LOCADOR, todos os avisos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, taxas e outros encargos, notificações, intimações, etc, sob pena de infração contratual, ficando responsabilizado pelos encargos de mora.



- g) Fazer seguro contra fogo, através da corretora e companhia de seguros indicada pelo LOCADOR, em cuja apólice ou bilhete de seguro deverá constar o nome do PROPRIETÁRIO como beneficiário, se obrigando ainda a pagar o prêmio do seguro e a entregar ao LOCADOR a documentação comprobatória do cumprimento da obrigação, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura deste instrumento. Este seguro deverá ser renovado anualmente.
- h) Respeitar e fazer respeitar, pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel, objeto desta locação o direito de vizinhança e os regulamentos, inclusive de condomínio (quando for locação em Prédio de Condomínio) que por ventura existam, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.
- i) Para os fins descritos na lei de inspeção predial, lei municipal nº 9.913/2012 e decreto nº 13.616/2015, fica o LOCATÁRIO ciente, desde logo, de sua responsabilidade quanto à contratação de profissional devidamente habilitado para elaboração de laudo de vistoria técnica com o fim de emissão do Certificado de Inspeção Predial (CIP) junto à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), ficando o LOCADOR e a ADMINISTRADORA isentos de quaisquer responsabilidades no sentido de diligenciar nesse sentido ou sobre quaisquer eventuais sinistros decorrentes da não realização da aludida vistoria.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO poderá fazer no imóvel locado adaptações que julgar necessárias após a prévia autorização do LOCADOR. Por todas as adaptações, melhorias ou benfeitorias, inclusive as úteis e necessárias, que vier o LOCATÁRIO a fazer no imóvel, não fará jus a qualquer indenização por elas, vez que as mesmas aderirão ao imóvel. É defesa a colocação de placas cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão, inclusive parabólicas, nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O LOCATÁRIO declara haver recebido o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, inclusive com pintura nova, assim como se obriga a devolvê-lo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento, de modo que possa ser realugado imediatamente sem necessidade de qualquer reparo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Junto com o presente contrato o LOCATÁRIO assina o Relatório de Vistoria sobre a situação do imóvel, que ficará sendo parte integrante deste. O LOCATÁRIO, no prazo máximo de 5 (cinco) dias da assinatura do relatório de vistoria, comunicará ao LOCADOR as irregularidades ou os defeitos encontrados no imóvel para que constem no relatório.

PARÁGRAFO QUARTO – No imóvel, objeto da presente locação, acima descrito, não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores, acaso existentes, ficando o LOCATÁRIO responsabilizado por quaisquer danos que causar.

CLÁUSULA QUINTA – A presente locação não poderá ser cedida, transferida, emprestada, arrendada ou sublocada, no todo ou em parte, sem o expreso consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sempre que o imóvel, por interesse do LOCATÁRIO, for cedido, transferido, emprestado, arrendado ou sublocado, a terceiros, ou tiver sua destinação alterada, o que só poderá ocorrer com expressa manifestação por escrito do LOCADOR, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR uma taxa de valor correspondente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente atualizado.

CLÁUSULA SEXTA – O imóvel ora locado, se destina a **RESIDÊNCIA**, destinação que não poderá ser alterada sem expreso consentimento, por escrito, do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – No ato de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando ao LOCATÁRIO tão somente faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que tiver direito.

CLÁUSULA OITAVA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo precedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçada de ruína.

CLÁUSULA NONA – Todas as obrigações oriundas do presente contrato vencer-se-ão independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A), por ser de seu interesse, dá neste ato em caução ao(à) LOCADOR(A), Títulos de Capitalização de pagamento único nº xxxxxx no valor nominal de R\$XXXXX () emitidos pela **SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO S/A**.

Parágrafo Primeiro – No caso de inobservância pelo(a) LOCATÁRIO(A) de quaisquer das cláusulas do presente contrato fica o(a) LOCADOR(A) autorizado(a) a resgatar os títulos caucionados, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida, fazendo restituição ao(à) LOCATÁRIO(A) do saldo que por ventura haja em seu favor. Contestado pelo(a) LOCATÁRIO(A) o valor do débito, e ajuizada a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta do(a) mesmo(a) todas as despesas consequentes, inclusive honorários de advogado.



Parágrafo Segundo – Ao(A) LOCADOR(A) são conferido, neste ato, também pelo(a) LOCATÁRIO(A), os necessários poderes especiais de representação para substituição dos títulos dados em caução, caso no curso da locação venham a ocorrer os termos finais do prazo de capitalização. Nesta hipótese os novos títulos permanecerão em garantia da locação e das obrigações assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(A) mantidas as demais condições relacionadas acima, em especial quanto ao disposto no parágrafo primeiro.

Parágrafo Terceiro – Verificado, no término da locação, o exato cumprimento por parte do(a) LOCATÁRIO(A) de todas as obrigações decorrentes deste contrato, ser-lhe-á restituído o(s) título(s) de capitalização recebido(s) em garantia.

Parágrafo Quarto – O(A) LOCATÁRIO (A) se confessa ciente de que poderá substituir dita caução por fiador, econômica e financeiramente idôneo, a juízo do(a) LOCADOR(A), proprietário de pelo menos dois imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e de valor compatível com a locação celebrada, capazes de assegurar os direitos do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo Quinto – O(A) LOCATÁRIO(A) compromete-se, ainda, a sempre manter o valor dos títulos de capitalização entregues em caução atualizados, nunca permitindo que o valor da garantia seja inferior ao correspondente a três meses de aluguel e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Fica estipulada a multa correspondente a 3 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação. Fica entendido que se a rescisão for mantida pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR, com a cobrança ou recebimento da multa, o direito de exigir do LOCATÁRIO o que lhe for devido por aluguéis vencidos. Caso o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4.º da Lei 8.245/91, resolva devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, pagará ao LOCADOR a multa compensatória de valor igual a 03 (três) meses de aluguel vigente, no ato da rescisão. A multa a que se refere esta cláusula será reduzida, proporcionalmente, ao tempo do contrato já cumprido, na base 1/30, 1/24 ou 1/12, para cada mês já corrido. Decorridos os primeiros 12 (doze) meses da locação, a multa a qual se refere esta cláusula não será cobrada em caso de devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO, desde que este notifique à imobiliária de sua saída com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Findo o prazo estipulado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, cedido ao LOCATÁRIO o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação; entretanto, se o prazo originalmente contratado for inferior a 30 (trinta) meses, a prorrogação será automática e o imóvel somente poderá ser retomado nos casos legais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel, após escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará este, o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O LOCADOR poderá, em qualquer tempo, quando julgar conveniente, vistoriar ou visitar o imóvel locado, por si ou por pessoa de sua inteira confiança, ficando rescindido o presente contrato, caso o LOCATÁRIO impeça a vistoria ou visita no imóvel pelo LOCADOR, ou por pessoa por ele indicada ou, inclusive, por terceiros interessados na compra do referido imóvel, caso este seja posto à venda, ou se recusar a concordar com o horário razoável para vistas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Em caso de incêndio ou qualquer outra calamidade que exija a reconstrução do imóvel ficará rescindido o presente contrato, obrigando-se o LOCATÁRIO a fazer a entrega imediata do imóvel locado para a execução das obras necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, na hipótese de Ação de Despejo por falta de pagamento ou qualquer outra que o LOCADOR venha ajuizar em face do LOCATÁRIO, fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do LOCADOR serão sempre 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A diferença de impostos, multas ou acréscimos a que der pela retenção dos avisos ou das notificações será paga pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O aluguel pactuado na CLÁUSULA SEGUNDA deste contrato será reajustado, automaticamente, na exata proporção da variação do índice IGPM-FGV, não sendo este calculado, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação de preços, no período de reajuste, verificada no ano imediatamente anterior ao mês de reajuste.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de, por força de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará a ser feita automática e imediatamente na menor periodicidade que for permitida pela lei posterior.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Findo o presente contrato ou sendo a locação prorrogada por determinação legal, ou ainda, no caso de o LOCATÁRIO continuar na posse do imóvel após o término do contrato, o aluguel passará a ser majorado pelos índices oficiais e nos prazos permitidos em lei à época da prorrogação. Se no caso do contrato de locação ou na



prorrogação deste, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais ou contratuais, não ficará o LOCADOR inibido de ajuizar a Ação Revisional, nos prazos da Lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar ao nível de mercado, o que deverá ser ali expressamente consignado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Finda, extinta ou rescindida a locação por qualquer motivo, obriga-se o LOCATÁRIO a devolver ao LOCADOR, nos seus escritórios, as chaves do imóvel, que deverá estar perfeitamente pintado, limpo e encerado, completo de chaves, ferragens, vidros, louças sanitárias, instalação hidráulicas e elétricas, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento, com o imóvel devidamente reparado de todos os danos inclusive, os decorrentes de uso normal do imóvel locado, de acordo com o preceituado na CLÁUSULA QUARTA.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nessa oportunidade será o imóvel vistoriado por pessoa de confiança do LOCADOR, a fim de verificar se o imóvel se encontra nas condições exigidas, ficando o LOCATÁRIO obrigado a pagar as indenizações pelos danos que forem verificados, por culpa sua ou de seus familiares. Caso não seja feita a liquidação na oportunidade fica garantido ao LOCADOR o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de extinção de locação, continuando a vigorar as cláusulas contratuais até que seja recomposto o imóvel, ressalvado o direito do mesmo optar pela Vistoria Judicial com Arbitramento, arcando o LOCATÁRIO com todas as despesas decorrentes, inclusive aluguel e demais encargos até a efetiva liberação do imóvel que o mesmo se encontra em perfeitas condições de habitabilidade. Não fazendo tal comprovação autoriza o LOCADOR a executar as obras necessárias e reparações, fazendo a cobrança dele LOCATÁRIO e/ou FIADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza, Estado do CE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja, para tratar e dirimir quaisquer pendências decorrentes do presente contrato, ficando a cargo do LOCATÁRIO os honorários de advogado que o LOCADOR constituir para a defesa dos seus direitos, assim como correrão por sua conta, além do principal, multa, juros e correção monetária e todas as despesas judicial.

E POR ESTAREM AS PARTES JUSTAS E CONTRATADAS, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO EM 02 (DUAS) VIAS DE IGUAL FORMA E TEOR.

Fortaleza/CE, %Sis_DataContratoEx

LOCATÁRIO(S):

%Sis_ListaClientesCPF CGC+

IMOBILIÁRIA TORRES DE MELO NETO LTDA

MIGUEL TOMAZ RAMOS LEITE

Diretor de Locações

OAB-CE 13035

TESTEMUNHAS

* Favor rubricar todas as páginas e assinar as últimas. **RECONHECER FIRMAS POR AUTENTICIDADE.**
(Reconhecimentos de firma por SEMELHANÇA não serão aceitos)



RECIBO

R\$ xxx,xx

RECEBI de %Sis_ListaClientesDados+, a importância de R\$ xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) relativos ao pagamento do Seguro-Incêndio anual do imóvel situado à %Sis_ListaImoveis+. (item "g" da CLÁUSULA QUARTA do CONTRATO DE LOCAÇÃO ANEXO).

Fortaleza/CE, %Sis_DataContratoEx

IMOBILIÁRIA TORRES DE MELO NETO LTDA



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: Eu, (nome, sua qualificação – nacionalidade, estado civil, profissão), inscrita no RG sob o n.º (....) e no CPF sob o n. (...), residente e domiciliado na %Sis_ListaImoveis+.

OUTORGADO: IMOBILIÁRIA TORRES DE MELO NETO LTDA, inscrita no CNPJ sob o n. 10.490.341/0001-46), com sede na Rua Professor Dias da Rocha, 162 1º andar sala 03 - Meireles.

PODERES: O OUTORGANTE outorga ao OUTORGADO todos os poderes necessários a realização, em nome do OUTORGANTE, de pedidos de informações sobre o(s) seu(s) cadastro(s), inclusive acerca da existência de débitos pendentes de pagamento, bem como apresentar pedido de: a) Troca de Titularidade, b) Solicitação de Quitação Final e Encerramento de Relação Contratual, c) Solicitação de Corte à Pedido do Cliente, e d) Emissão de Segunda Via de Fatura de Consumo, todos a serem realizados junto à COMPANHIA ENERGÉTICA DO CEARÁ – COELCE, podendo para tanto, praticar todos os atos que se fizerem imprescindíveis ao bom desempenho deste mandato.

Fortaleza/CE, %Sis_DataContratoEx

%Sis_ListaClientesDados+

OBS.: RECONHECER FIRMA.



PROCURAÇÃO

Eu, %Sis_ListaClientesDados+, RG N° XXX, outorgo esta procuração a IRANILDO PAULINO DE ALMEIDA, inscrito no RG N° 99010027210 SSP/CE, C.P.F. sob n° 005.531.483-03 e/ou a JOSÉ RIBAMAR ARAUJO LIMA inscrito no RG N°. 2005010402022 SSP/CE, C.P.F. sob n°. 455.054.203-9, para que possam solicitar, em meu nome, junto a CAGECE (Companhia de Água e Esgoto do Ceará), a TRANSFERÊNCIA de titularidade, RELIGAÇÃO ou CORTE do fornecimento de água/esgoto e LIBERAÇÃO ou PARCELAMENTO DE DÉBITOS do imóvel localizado à %Sis_ListaImoveis+.

Fortaleza/CE, %Sis_DataContratoEx

%Sis_ListaClientesDados+

OBS.: RECONHECER FIRMA.



Prezado Cliente,

Conheça as facilidades que estamos disponibilizando exclusivamente para você através do nosso Portal de Internet: www.torresdemeloneto.com.br

Através do nosso Portal poderá, na comodidade da sua casa ou escritório, emitir boletos para pagamento, consultar extratos de prestações de contas, opinar e sugerir novos serviços. Tudo isso à sua disposição 24h por dia, 7 dias por semana.

Acesse agora! Seu **login** de acesso será seu **CPF** ou **CNPJ**.

Atenção! Sua senha é de uso pessoal e intransferível e deve ser mantida em segurança. Comunique-se com a Central de Atendimento 85 40110800 em caso de perda ou extravio.

Senha: ST4TS

Nossa satisfação é poder atendê-lo cada vez melhor.