

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI FAZEM COMO LOCADOR(A) MIGUEL RIBON JUNIOR E COMO LOCATÁRIO(A) SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VIÇOSA - MG, NA FORMA ABAIXO.

LOCADOR(A): MIGUEL RIBON JUNIOR, brasileiro, casado, engenheiro florestal, portadora da carteira de identidade nº MG-2.733.992, inscrito no CPF sob o nº545.974.126-20, residente e domiciliado a Avenida P. H. Rolfs, nº100, bairro Centro na cidade de Viçosa/MG, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**.

LOCATÁRIO(A): SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VIÇOSA - MG, autarquia municipal criada por lei municipal n.º 541/69, com sede a Rua do Pintinho, s/n bairro Bela Vista, na cidade de Viçosa - MG, inscrito no CNPJ: 25.947.276/0001-02, representado neste ato por seu representante legal **MARCOS NUNES COELHO JÚNIOR** diretor presidente, brasileiro, xxxx, portador da carteira de identidade nº3152942, inscrito no CPF sob o nº433.594.506-04, com endereço de trabalho na empresa acima descrita, doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIOS**.

OBJETO E FINALIDADE

Clausula Primeira: Pelo presente **CONTRATO**, o(a) **LOCADOR(A)** dá em locação ao(à) **LOCATÁRIO(A)** o(s) bem imóvel(eis) de sua propriedade, assim constituído(s): **Rua Maria das Neves Costa Amaral, 297, Bairro Inácio Martins, Viçosa-MG, CEP: 36574-244**, mediante as seguintes cláusulas e condições livremente pactuadas e aceitas.

Clausula Segunda: O(A) **LOCATÁRIO(A)** destinará o imóvel ora locado para **fins comerciais**, ficando caracterizada como desvirtuamento e infração contratual caso venha, por este, ser-lhe dada diversa destinação.

Parágrafo primeiro: Poderá utilizar o imóvel ora locado o total de **40 (quarenta) pessoas**, aproximadamente.

PRAZO DA LOCAÇÃO

Clausula Terceira: A locação contratada é celebrada pelo prazo de **12 (doze) meses**, tendo início em **04/01/2023 (quatro de janeiro de dois mil e vinte e três)** e término em **03/01/2024 (três de janeiro de dois mil e vinte e quatro)**.

Parágrafo Único: Findo o prazo contratual, se o **LOCATÁRIO(A)** permanecer no imóvel por 30 dias sem oposição do **LOCADOR(A)** ficará a locação prorrogada em todos os termos do contrato salvo o prazo contratual que passa a ser indeterminado.

Clausula Quarta: Encerrada a locação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá retornar de imediato o imóvel locado ao(à) **LOCADOR(A)**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, com o procedimento de entrega das chaves junto a **S.M**

Negócios Imobiliários LTDA - ME, ficando vedado a qualquer outra pessoa não autorizada pela **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME**.

Clausula Quinta: A presente locação só se considerará encerrada depois que o(a) **LOCADOR(A)** vistoriar o imóvel e verificar o exato cumprimento das obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto à conservação do imóvel locado, na forma prescrita neste contrato e este encerramento só se comprovará, apenas, mediante a formal assinatura das partes contratantes no termo de rescisão contratual.

Clausula Sexta: A partir do término do **CONTRATO** ou declaração de sua rescisão e se, mesmo assim, o(a) **LOCATÁRIO(A)** eventualmente permanecer na posse do imóvel em objeto, a relação “*ex-locato*” continuará regida pelas condições do **CONTRATO** terminado ou rescindido, no que se refere ao prazo da locação que se tornou extinto de pleno direito, com ampla ressalva do direito da interposição da ação de despejo e cominação das multas pactuadas e os contratados encargos da locação e no valor do aluguel que será aquele arbitrado pelo **LOCADOR(A)**, limitado ao valor de mercado.

Clausula Sétima: Fica o(a) **LOCADOR(A)** desde já autorizado(a) a ocupar, independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas e disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso fique comprovado o abandonado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**.

VALOR DO ALUGUEL

Clausula Oitava: O aluguel será de **R\$ 1.000,00 (um mil reais)**, mais as despesas de IPTU e seguro incêndio, sendo que os comprovantes deverão ser apresentados mensalmente na **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME** sob pena de inadimplência, dando causa da rescisão contratual por culpa do locatário e consequente ação de cobrança e despejo.

Parágrafo Primeiro: O valor do aluguel será objeto de atualização monetária, **ao final de cada ano de vigência deste CONTRATO**, sendo, para tanto, aplicável o acumulado dos últimos 12 meses do IGP-M – Índice Geral de Preços Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo, correspondendo a cada período anual anterior.

Parágrafo Segundo: Se, na vigência deste contrato, ou de sua prorrogação o índice de atualização vier a ser extinto, será usado aquele que vier substituí-lo, nos casos em que tal índice não mais refletir a variação do poder aquisitivo da moeda, fica convencionado expressamente que será substituído por outro, permitido por Lei, ou mesmo acordo entre as partes.

Parágrafo Terceiro: O seguro incêndio é de caráter obrigatório, sendo que o seu pagamento ocorrerá junto ao pagamento do primeiro aluguel. O Seguro corresponde a aproximadamente 10% (dez por cento) do valor do aluguel. Este seguro se renova anualmente, sendo que, o valor da renovação será inserido no valor do boleto do aluguel do mês a ser renovado. A proposta do seguro incêndio será entregue juntamente com o contrato assinado e entrega das chaves, sendo que apólice estará sempre em custódia da imobiliária e pode ser entregue sempre que solicitado pelo locatário

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos financeiros destinados aos pagamentos da importância mencionada na cláusula anterior acham-se previstos na dotação orçamentária sob a rubrica **17.512.0448.8520-33.90.36**.

VENCIMENTO DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO.

Clausula Décima: O pagamento do valor do aluguel e do valor dos encargos e acessórios pactuados neste **CONTRATO** deverá ser feito pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ao(à) **LOCADOR(A)** dia **04 (quatro) DE CADA MÊS**, através de **BOLETO BANCÁRIO** expressamente indicado, qual será sistematicamente enviado via e-mail, bem como à critério do **LOCATÁRIO(A)**, o mesmo estará disponível em versão impressa e poderá ser retirado pessoalmente junto ao escritório da **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME**, conforme endereço descrito no preâmbulo deste CONTRATO.

Parágrafo Primeiro - Todo o pagamento de aluguel ou de seus encargos comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo, portanto, prova explícita ou presumida de quitação dos meses anteriores. Na hipótese de pagamento representado por cheques, a validade de quitação só se consumará após a compensação dos mesmos em primeira e exclusiva apresentação ao banco sacado.

Parágrafo Segundo - Qualquer tolerância do(a) **LOCADOR(A)**, ainda que reincidente, seja no que se refere ao tempo e ao local do pagamento ou no que se referem às demais obrigações contratuais do(a) **LOCATÁRIO(A)**, não poderá jamais ser havida como modificação deste contrato, que permanecerá íntegro nas suas cláusulas e condições.

DEVERES DO LOCATÁRIO

Clausula Décima Primeira: Constituem deveres do(a) **LOCATÁRIO(A)**, além do pactuado no presente **CONTRATO**, o atendimento às disposições previstas para cumprimento por parte do **LOCATÁRIO(A)** segundo o artigo 23, da Lei nº 8.245/91 no que couber:

Art. 23 (Lei 8.245/91) - O locatário(a) é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27;
- X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
- XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º - Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comuns destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º - O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas à previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º - No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovada.

DEVERES DO LOCADOR

Clausula Décima Segunda: Constituem deveres do(a) **LOCADOR(A)**, além do pactuado no presente **CONTRATO**, o atendimento às disposições previstas para o cumprimento por parte do(a) **LOCADOR(A)**, segundo o artigo 22, da Lei nº 8.245/91, no que couber; **exceto com relação ao disposto no seu inciso VIII**, por expressa ressalva neste **CONTRATO**.

Art. 22 (Lei 8.245/91) - O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado, em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este paga, vedada à quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - **pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;**
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único - Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

ESTADO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

Clausula Décima Terceira: O(A) **LOCATÁRIO(A)** recebe o imóvel da forma que se encontra, conforme laudo de vistoria que é parte integrante deste instrumento, se compromete, entretanto, a devolvê-lo em perfeito estado de conservação e limpeza, pintado de novo com tinta de primeira linha, em todas suas dependências, com vidraças íntegras, fechaduras, peças sanitárias, hidráulicas e elétricas funcionando, pisos, marcos portas e, no geral, um bem imóvel apto a ser objeto de locação e uso imediato, salvo condição contrária identificada no laudo de vistoria.

Parágrafo único: Para todos os fins de Direito, principalmente, mas não de forma exaustiva, tratando-se de locação comercial, o **LOCATÁRIO** recebe o bem na forma regular em que se encontra, assim previamente declara conhecimento, estando de acordo com as instalações elétricas e hidráulicas básicas que o imóvel possui. Ficando, sobretudo, como de sua total responsabilidade providenciar perante aos órgãos competentes quaisquer documentos, tais como alvarás, bem como pleitear junto a cada respectivo órgão as modificações extras indispensáveis ao exercício de sua atividade, incluindo nisso o maior fornecimento de energia, gás, abastecimento de água e execução do projeto especial e sua aprovação perante o corpo de Bombeiros Militar, quando necessários.

Parágrafo segundo: A fim de **cumprir com o processo de encerramento**, à época da rescisão desse contrato, o **LOCATÁRIO** deverá previamente agendar a vistoria final com a antecedência mínima de **05 (cinco)** dias úteis, ficando desde já responsabilizado pelas despesas provenientes da postergação ou do não comparecimento, que vier dar causa.

Parágrafo terceiro: Caso necessário eventual substituição de qualquer peça ou componente, deverá o(a) **LOCATÁRIO(A)** fazê-lo a ônus próprio, por outra da mesma qualidade e consistência.

Clausula Décima Quarta: Ficam na responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)** todas as obras ou serviços relativos à conservação e higiene do imóvel locado, de modo a preservá-lo durante todo o período da locação nas suas finalidades, para devolvê-lo, findo ou rescindido o **CONTRATO**, no mesmo estado, salvo o desgaste natural pelo tempo e de seu uso normal.

Clausula Décima Quinta: O(A) **LOCATÁRIO(A)**, de acordo com suas conveniências, para todos os fins e efeitos do presente **CONTRATO**, inclusive nas demais disposições previstas nesta cláusula, poderá realizar no imóvel, a seu inteiro ônus e responsabilidade, as obras e serviços necessários à sua melhor utilização, de acordo com a sua atividade e finalidade da locação. No entanto, todas as obras e serviços devem ter a prévia e escrita autorização do(a) **LOCADOR(A)** para que sejam executados, sob pena do imediato embargo e caracterização de infração contratual.

Clausula Décima Sexta: As obras e serviços realizados sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, aderem ao imóvel e ficarão pertencendo ao(a) **LOCADOR(A)**, sem direito a retenção por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, renunciando esta, de modo amplo e expressamente, por este e na melhor forma de direito, por toda e qualquer indenização pelas obras e serviços realizados.

Clausula Décima Sétima: O(A) critério do(a) **LOCADOR(A)** e caso seja de interesse, as obras e serviços realizados no imóvel pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** poderão ser mantidos ao final da locação ou na rescisão do **CONTRATO**, sem imposição ao(a) **LOCATÁRIO(A)** de repor o imóvel a seu estado anterior. Deste modo, caso não seja do interesse do(a) **LOCADOR(A)**, constitui obrigação do(a) **LOCATÁRIO(A)** em repor o imóvel no seu estado anterior.

DA CORRETAGEM

Cláusula Décima Oitava: Havendo interesse do **LOCATÁRIO(A)** em adquirir o imóvel locado, o mesmo se compromete em realizar a negociação de forma exclusiva com a **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME**, uma vez que a aproximação das partes, bem como conhecimento do imóvel pelo inquilino se deu como fruto de trabalho dessa corretora, caso contrário o **LOCATÁRIO** deverá pagar à **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME** comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do negócio.

CESSÃO DO CONTRATO/SUBLOCAÇÃO

Clausula Décima Nona: O(A) **LOCATÁRIO(A)** não poderá transferir o presente **CONTRATO** a terceiro, nem sublocar o imóvel em objeto, no todo ou em parte, sem prévia e escrita manifestação do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo primeiro: Igualmente, deverá preservar sua destinação, conforme pactuado na cláusula primeira deste **CONTRATO**, e deverá usá-lo de forma a não prejudicar as condições de higiene, estética, segurança e moral, assim como a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, principalmente no que concerne aos aspectos relacionados ao meio ambiente local.

Parágrafo Segundo: É de exclusiva obrigação do **LOCATÁRIO(A)**, transferir a titularidade das contas de **CONDOMÍNIO, ÁGUA e LUZ**, para o seu próprio NOME/CPF, perante os cadastros de cada órgão competente, ficando ciente e integralmente responsável por toda e qualquer implicação cível, administrativa e/ou judicial que o não cumprimento dessa obrigação vier dar causa, em especial mas não exaustivamente, o pagamento de cobranças extras, taxas de religação, indenizações, entre outras quando houver.

VISTORIA DO IMÓVEL

Clausula Vigésima: O(A) **LOCADOR(A)**, ou através de seu representante **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME**, caso, a seu critério, entender necessário, poderá visitar o imóvel em objeto para verificar o cumprimento das cláusulas e condições deste **CONTRATO** ou para vistoriá-lo.

Clausula Vigésima Primeira: A visita ou vistoria por parte do(a) **LOCADOR(A)** não transfere a esta qualquer responsabilidade pela qualidade de uso do imóvel, nem diminui nem altera a responsabilidade civil e contratual do(a) **LOCATÁRIO(A)** no que se relaciona os deveres de sua preservação e manutenção.

NOTIFICAÇÃO DE TERCEIROS

Clausula Vigésima Segunda: Toda e qualquer eventual notificação, intimação, aviso, circular ou comunicação dirigida nominalmente ao(à) **LOCADOR(A)**, no endereço do imóvel, deverá ser remetida pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ao(à) **LOCADOR(A)** em tempo hábil para qualquer disposição de cumprimento.

DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL/SINISTRO

Clausula Vigésima Terceira: Caso sobrevenha durante a locação qualquer medida de desapropriação do imóvel em objeto, por ato de autoridade competente, julgada procedente ou aceita, o presente **CONTRATO** ficará desfeito de pleno direito, no caso de desocupação do imóvel objeto do presente contrato, ficará o **LOCADOR**, seus administradores e procuradores exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente do mesmo, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, evidentemente, a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

Clausula Vigésima Quarta: Na ocorrência de sinistro de incêndio que destrua o imóvel em objeto ou o seu esboroamento, o presente **CONTRATO** ficará, do mesmo modo, desfeito de pleno direito, ressalvada, entretanto, no que couber, a responsabilidade culposa ou dolosa da parte, ocorrência esta que fará prevalecer às obrigações contratuais por inadimplência ou rescisão.

RESCISÃO DO CONTRATO/MULTAS

Clausula Vigésima Quinta: A parte que infringir qualquer das cláusulas deste **CONTRATO** incorrerá em multa desde já estipulada em valor equivalente a três aluguéis vigentes na época da infração, devendo a parte ofendida notificar o infrator; ficando o mesmo com prazo de 10 (dez) dias para adimplemento, findo o prazo e não atendida, poderá a parte ofendida considerar rescindida a locação independente de quaisquer formalidades judiciais ou extrajudiciais.

Parágrafo Único: A multa será sempre proporcional ao tempo restante do contrato consoante com art. 4º da Lei 12.744/12.

Clausula Vigésima Sexta: Em ressalva, fica estipulado que a falta de pagamento de aluguel e seus consectários, por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, na forma e prazo contratados, dará motivo

bastante para a interposição da competente execução ou requerimento de despejo, por falta de pagamento, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou intimação.

Clausula Vigésima Sétima: Durante o prazo estipulado para a duração do **CONTRATO**, poderá(a) **LOCATÁRIO(A)** rescindir o presente, com a devida devolução à **S.M Negócios Imobiliários LTDA - ME**, ficando, contudo, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, além das penalidades previstas, ainda na obrigação de pagamento de multa equivalente a três (03) meses de locação. Respeitando a proporcionalidade já estipulado no Art. 4º da Lei 12.744/12. Salvo hipótese prevista no parágrafo primeiro da clausula terceira, integrante desse contrato.

Clausula Vigésima Oitava: Se a devolução vier a ocorrer após o vencimento do prazo contratual, fica o **LOCATÁRIO(A)** desobrigado de penalidades, devendo, porem notificar ao(à) **LOCADOR(A)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de arcar com o ônus do pagamento de aluguel correspondente a um (01) mês de aluguel, bem como dos demais encargos da locação pelo prazo de aviso não procedido.

Clausula Vigésima Nona: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e/ou encargos, restará em mora o **LOCATÁRIO(A)**, ficando desde já responsabilizados por todos pagamentos advindos desta inadimplência, como despesas com o envio de notificações, entre outras que se façam necessárias; sem prejuízo do pagamento de multa, juros de mora e correção monetária. Não incide nenhuma alteração nas cláusulas contidas neste instrumento, os atos de mera tolerância referente ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros encargos.

Parágrafo primeiro: O atraso no pagamento do aluguel por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)** importa na incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e de multa, de caráter penal, de 10% (dez por cento) sobre o total do débito inadimplido, sem prejuízo de incidência de outras penalidades previstas no presente **CONTRATO** ou em Lei, além de ser motivo para notificação, e não adimplido, dará motivo aos demais procedimento internos de cobrança, a competente interposição da ação de cobrança e/ou despejo, bem como a rescisão do presente **CONTRATO**, ficando ajustados e acrescidos honorários advocatícios de 20% sobre o valor da causa.

Parágrafo Segundo: Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** mantenha-se inadimplente na sua obrigação de pagamento mensal do valor do aluguel pactuado, o valor de seu débito passará a ser acumulado, com as incidências moratórias e penais tratadas nos parágrafos anteriores, e serão objeto de atualização monetária, calculada esta segundo os índices aplicáveis e vigentes na lei ou neste **CONTRATO** para a atualização do valor do aluguel. A atualização monetária do débito inadimplido será apurada e aplicada até final liquidação e quitação integral do valor.

Parágrafo Terceiro: Feita a notificação extrajudicial, o **LOCATÁRIO(A)** deverá no prazo previsto purgar a mora, pagando: a) o valor do débito vencido; b) os juros e multa moratórios; c) as despesas que o **LOCADOR** tenha feito com a notificação e cobrança, bem como as relativas a honorários de advogado, se houver.

Parágrafo Quarto: Respeitando a legislação em vigor, caso o locatário após devidamente notificado, permanecer inadimplente no pagamento do aluguel e/ou demais encargos, poderá o **LOCADOR** efetuar o protesto extrajudicial, bem como proceder com a

devida inclusão dos nomes dos devedores (inquilino e fiadores) nos cadastros de Inadimplência, tais como SPC, SERASA, entre outros se houver.

Parágrafo quinto: Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança por meio judicial, o **LOCATÁRIO(A)** ficará sujeito ao pagamento dos honorários de advogado na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Clausula Trigésima Primeira: O(A) **LOCADOR(A)** não responderá tão logo efetivada a locação, por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel pertencentes ao(a) **LOCATÁRIO(A)** ou a terceiros ocupantes do mesmo, cabendo ao(a) **LOCATÁRIO(A)** mudar a fechadura do imóvel se assim o desejar.

Clausula Trigésima Segunda: É igualmente requisito fundamental e indispensável, entre outros previstos neste **CONTRATO**, que o(a) **LOCATÁRIO(A)**, ao final, quando da rescisão deste **CONTRATO** e na entrega das chaves, submeta ao(à) **LOCADOR(A): I) O** comprovante de pagamento da última conta referente a leitura final do consumo de energia elétrica, mais o protocolo de encerramento emitido perante o órgão responsável **II) A** última conta referente o consumo de água devidamente paga e o respectivo protocolo de encerramento emitido perante o órgão responsável **II) A** carta de quitação do condomínio “Nada Consta” emitida pela empresa administradora abrangendo todo o período da locação, **IV) O** comprovante de quitação do IPTU, juntamente com a certidão negativa de débitos tributários, emitida perante a Prefeitura Municipal competente.

Clausula Trigésima: Fica acordado que nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejos em geral e revisionais de aluguel, a citação, intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou, tratando-se de pessoa jurídica ou de firma individual, também mediante fac-símile, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil.

DO FORO

Clausula Trigésima primeira: O foro deste **CONTRATO** é o de Viçosa/ MG, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Viçosa, 04 de janeiro de 2023,


Naiche Saltarelli...

S.M NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME

Av. P.H Rolfs, 81, loja 01
Centro-Viçosa /MG – 36.570-000

Tel.: (31) 3891-4059

www.apachemoveis.com
contatoviçosa@apachemoveis.com

MARCOS NUNES COELHO JÚNIOR
DIRETOR PRESIDENTE
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

Contrato contrato Saae.pdf

Código do documento #a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec



Assinaturas



Marcos Nunes Coelho Júnior

cplsaaevicosa@yahoo.com.br
Assinou



Marcos Nunes Coelho...



Naiche Saltarelli Martins

administrativo01vicosa@apacheimoveis.com
Assinou



Naiche Saltarelli...

Eventos do documento

04/01/2023 17:03:51

Documento número a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec **criado** por CAROLINA. Email: administrativo02vicosa@apacheimoveis.com

04/01/2023 17:07:36

Assinante Marcos Nunes Coelho Júnior (Email: cplsaaevicosa@yahoo.com.br) **foi adicionado** ao documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec

04/01/2023 17:11:18

Assinante Naiche Saltarelli Martins (Email: administrativo01vicosa@apacheimoveis.com) **foi adicionado** ao documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec

04/01/2023 18:00:22

Assinante Marcos Nunes Coelho Júnior (Email: cplsaaevicosa@yahoo.com.br) **recebeu** documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec

05/01/2023 05:32:03

Assinante Naiche Saltarelli Martins (Email: administrativo01vicosa@apacheimoveis.com) **recebeu** documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec

04/01/2023 17:15:15

O documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec recebeu o status de **aceito**

05/01/2023 05:32:29

O documento a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): a1ac9c72610ce3943cd7bceff8504f4ff403d85b339a198788eb489a73400dec

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima