

CAPA CONTRATO DE LOCAÇÃO 2434

Início da Locação: 25/01/2023
do vencimento do aluguel: 15

Termino da Locação: 24/01/2026

Data

- As chaves do imóvel só serão entregues após assinatura do contrato de locação e termo de vistoria, enviados por e-mail ou via plataforma digital, e baixa boleto bancário aluguel antecipado.

A entrega das chaves deve ser agendada com antecedência no telefone 31 3378-3300.

Observação: O contrato deverá ser assinado no prazo máximo de 48 horas. Caso contrário, o imóvel será disponibilizado para nova locação. Em hipótese alguma as chaves serão entregues sem o cumprimento da exigência acima.

ATENÇÃO: Aluguel: O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do aluguel e dos valores equivalentes aos encargos locatícios, com vencimento no dia 15 de cada mês, e referentes ao mês vigente, ou seja, **O ALUGUEL É PAGO ADIANTADO.**

1) Estou alugando um imóvel em condomínio, o que preciso fazer antes de mudar, já em posse das chaves?

- Entre em contato com o síndico e/ou a administradora para comunicar o dia da mudança e informe-se sobre os procedimentos necessários, verifique os dias e horários de mudança permitidos pelo condomínio;
- Entregue ao síndico a carta de apresentação, para que o mesmo acuse recebimento (a carta deve ser devolvida à imobiliária).

Dica importante: Após recebimento das chaves, recomendamos a troca do segredo das fechaduras.

2) Com relação a troca da titularidade de luz, o que preciso fazer?

Orientações presentes no Termo de Cemig.

3) Com relação a vistoria, como funciona?

- O locatário recebe o “laudo de vistoria de entrada” juntamente com o contrato de locação relatando as reais condições do imóvel. Este documento de vistoria deverá ser conferido no prazo máximo de 07 (sete) dias corridos após a entrega das chaves.
- Caso haja alguma divergência na vistoria inicial, o locatário deverá realizar a contestação desta vistoria através do link ou QR Code, presente no laudo, anexando fotos apenas das divergências.
- Os itens necessário de reparo devem ser solicitados através do email admaluguel3@imobiliariaburitis.com.br.

Dica importante 01: Verifique se o relatório de vistoria está de acordo com o imóvel. É necessário testar todas as tomadas, válvulas de descarga, fechaduras, torneiras, chuveiros, e se houver algum problema, comunicas a imobiliária.

4) Com relação ao pagamento do aluguel, como funciona?

- Todos os pagamentos devem ser efetuados exclusivamente por meio de boleto bancário, que será enviado por e-mail, via correios ou poderá ser retirado na área do cliente no site da Imobiliária Buritis (www.imobiliariaburitis.com.br).
- O IPTU, taxa urbana e seguro contra incêndio serão lançados junto com o boleto do aluguel.
- O pagamento da taxa condominial deverá ser feito pelo locatário mensalmente junto à administradora de condomínio indicada pelo edifício ou síndico.

Dica importante 01: A empresa disponibiliza diversas formas de retirada do boleto, de modo que o não recebimento não isenta o locatário perante o pagamento de multa e juros por atraso.

5) Com relação a rescisão, como funciona?

- O locatário deverá comunicar à imobiliária, mediante a formalização do aviso prévio via e-mail (admaluguel4@imobiliariaburitis.com.br) com no mínimo 30 dias de antecedência, atendendo o dispositivo contratual e legislação.

Belo Horizonte, quarta-feira, 25 de janeiro de 2023

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente Instrumento Particular de Locação, que entre si fazem de um lado aqui denominado LOCADOR, representado por sua procuradora, **IMOBILIÁRIA BURITIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.632.883/0001-18, com sede na Av. Professor Mário Werneck nº 1737 – Bairro Buritis, Belo Horizonte-MG, dá em locação, no estado em que se encontra, conforme o laudo de vistoria constante na cláusula oitava deste contrato ao **LOCATÁRIO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Número Contrato: 2434

Locador: OSORIO MUNIZ LOPES

RG: M-448.755

CPF/CNPJ: 292.582.276-20

Profissão: ENGENHEIRO MECANICO

Estado Civil: Casado(a)

Locatário: GABRIEL PAIVA CAMPOS

RG: MG-13279518

CPF/CNPJ: 074.769.356-08

Profissão: Gerente

Estado Civil: União estável

Da Garantia: Sem Fiança.

Tipo: Residencial

Endereço do imóvel: Rua Orlando Morethson, 116, Apto 601, Buritis - Belo Horizonte/MG, CEP 30575-300

Prazo Contrato: 36 (TRINTA E SEIS MESES)

Valor: R\$ 2.300,00 (DOIS MIL E TREZENTOS REAIS)

Vencimento: 15 de cada mês

Início: 25/01/2023

Término: 24/01/2026

Independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, salvo as prorrogações legais, com fulcro no Art. 46 e seus parágrafos, da Lei 8.245/91 (LOCAÇÃO RESIDENCIAL) ou Art. 56, parágrafo único – (LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL) – Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, serão aplicados os reajustes previstos na cláusula 2ª.

PARAGRAFO ÚNICO- DESISTÊNCIA: O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o arrependimento de ambas as Partes e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste Contrato. A desistência pelo locatário, conforme prevê a Lei do Inquilinato, implica na multa da Cláusula Decima Quarta.

PRIMEIRA - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: O aluguel mensal livremente convencionado e será pago pelo LOCATÁRIO (A), através de cobrança via boleto bancário, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) Locatário(a), improrrogavelmente, ou em local a ser previamente indicado pelo LOCADOR(A).

PAGRAFO PRIMEIRO: O locatário opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário e se compromete a arcar com os custos do mesmo. Caso locatário não receba o boleto, deverá solicitar segunda via à imobiliária, antes do prazo do vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este aluguel mensal sofrerá correção anual acumulada automaticamente, e terá por base a variação do (a) IGPM. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar para tal fim.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica, desde já, ajustado entre as partes contratantes que, se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo Federal passará a ser adotado na locação ora contratada.

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato, sendo, o (a) LOCATÁRIO(A) obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

PARÁGRAFO QUINTO: Os cheques que porventura o (a) LOCADOR(A) por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele concedida, tornando o(a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

PARÁGRAFO SEXTO: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do (a) LOCADOR(A), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) LOCATÁRIO(A), ou seu (s) Fiador(es), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

PARÁGRAFO SETIMO: Caso haja qualquer atraso no pagamento dos encargos locatícios, a Imobiliária Buritis Ltda, poderá suspender o envio do boleto do aluguel, sem qualquer aviso prévio. O recebimento do aluguel fica condicionado à quitação de todos os encargos locatícios acrescidos das multas por atraso no pagamento.

PARÁGRAFO OITAVO: Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto, ele deverá contatar a Imobiliária Buritis e solicitar a 2ª via do boleto antes do vencimento. Os aluguéis serão cobrados a partir da data informada para início da locação no Quadro Resumo e é a partir desta data que o LOCATÁRIO poderá entrar no imóvel.

PARÁGRAFO NONO: O pagamento do aluguel na modalidade SEM GARANTIA será pago adiantado, com fulcro no artigo 42 da Lei 8.245/91 ou seja, no dia de início do contrato. Neste caso, se o Locatário escolher data de vencimento diferente da data do início do contrato, o Primeiro Vencimento compreenderá o valor proporcional de aluguel e os valores equivalentes aos encargos locatícios do primeiro mês, bem como os valores integrais de aluguéis e encargos locatícios, tais como IPTU (se locador tiver quitado) e Seguro Incêndio do segundo mês.

SEGUNDA - DOS ENCARGOS: Além do aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará aos Órgãos Competentes diretamente ou por intermédio da Imobiliária Buritis Ltda, o Imposto Predial e Territorial Urbano, as taxas de luz e força, taxa de incêndio, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive prêmio de seguro contra incêndio, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante todo o período de locação, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO está ciente e de acordo que os valores dos Encargos Locatícios mostrados no Quadro Resumo (ou anúncio) do presente contrato são de referência e estão sujeitos a alterações que fogem ao controle do LOCADOR e da IMOBILIÁRIA BURITIS, sendo integralmente responsável pelo pagamento das alterações de valor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O seguro contra incêndio do imóvel, objeto deste contrato, será feito pelo(a) LOCADOR(A), em seu nome em Cia. de seguros de sua livre escolha, sendo o PRÊMIO calculado sobre o valor de mercado,, e será renovado anualmente também, com base no valor venal de mercado da época da renovação, e reembolsado ao LOCADOR(A) pelo LOCATÁRIO(A), quando exigido pelo mesmo.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso o locador opte por não contratar diretamente o seguro, caberá ao locatário contratar o seguro em seguradora de sua livre escolha, sob pena de infração contratual e arcar com os custos de eventual sinistro.

PARÁGRAFO QUINTO: Sendo o LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA eo valor do aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à Imobiliária Buritis Ltda, os comprovantes de recolhimento do imposto de renda retido na fonte junto à Receita Federal – GUIA DARF (Documento de Arrecadação das Receitas), bem como no final de cada exercício fiscal apresentar a DIRF – (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte),na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ficar

responsável por responder por quaisquer prejuízos que o LOCADOR vier a sofrer junto à Receita Federal, inclusive se apurados após a rescisão da presente locação.

TERCEIRA - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES: Todos os avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas ao(a) LOCADOR(A) pelo órgão público ou síndico, deverão ser imediatamente entregues a Imobiliária Burity Ltda, sob pena de ficar o (a) LOCATÁRIO(A) responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao(a) LOCADOR(A).

QUARTA - DO ATRASO NO PAGAMENTO - PENALIDADES: O pagamento de aluguéis e de todos os encargos locativos legais e contratuais, inclusive IPTU, contas de luz e água, condomínio, após seu vencimento, será automaticamente acrescido da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total de débito.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sendo encaminhado ao DEPARTAMENTO JURÍDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança após 10 dias de vencimento do aluguel será ainda devido pelos LOCATÁRIOS as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total do débito em caso de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) em caso de ajuizamento, mais correção monetária cumulativamente até a efetiva liquidação, independente de serem efetivadas ou não as medidas judiciais. Caso o atraso exceda a 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1% (um por cento) ao mês, independente do ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

QUINTA - DA TOLERÂNCIA DO LOCADOR:

Se, na vigência da locação, tolerar o locador, direta ou indiretamente, o atraso ou demora no pagamento dos aluguéis e outras obrigações quaisquer constantes deste contrato, tal fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos jurídicos, como se nenhuma concessão houvesse sido feita e sem qualquer direito a novação do artigo 838 do Código Civil.

SEXTA - DO USO E DESTINAÇÃO: O imóvel, objeto da presente locação é destinado exclusivamente para fins residenciais da locatário(a) e sua família legalmente constituída, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sublocação ou transferência ficará, de pleno direito, caracterizada caso o(os) sócio (s) à época da assinatura deste contrato, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros a qualquer tempo o controle societário.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete ao(a) LOCATÁRIO(A) se a locação for destinada a fins NÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a localização do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a) LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do(a) LOCATÁRIO(A), devendo neste caso, o(a) LOCATÁRIO(A), responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na Cláusula Décima Quarta.

SÉTIMA - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado, a removê-las se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o (a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) direito à indenização pelas mesmas, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização pelas mesmas, independentemente de sua natureza, uma vez que as mesmas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

OITAVA - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS): O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do laudo da vistoria procedida no imóvel locado, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel, quando finda a locação, em conformidade com o laudo de vistoria inicial, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula, o LOCADOR, somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada

por seu REPRESENTANTE, assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A) sendo que na ausência injustificada deste, por duas testemunhas, fica valendo o Laudo de Vistoria para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A):

- a) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo LOCATÁRIO (A) ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.
- b) Quando por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A), ficando ainda responsável por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCADOR poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

NONA- VENDA IMÓVEL: Se no decorrer da locação o Locador optar por vender o imóvel objeto do presente contrato locativo, e o locatário ou a algum membro de sua família apresentar interesse na compra, este se obriga procurar pessoalmente a imobiliária para efetuar a intermediação da venda do imóvel junto a mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo omissão da compra por parte do locatário ou locador, será devido a cobrança de 6% de multa sobre o valor da venda do imóvel, no qual o Locatário declara estar ciente e de acordo com a penalidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A multa prevista no parágrafo anterior será em favor a IMOBILIÁRIA BURITIS.

DECIMA - DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES: É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que previamente comunicado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Durante a visita, se constatado pelo(a) LOCADOR(A) ou sua contratada a existência de danos e estragos, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato por infração, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o Locador tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, ficando desde já pactuado que as visitas ocorrerão às 2^{as}, 4^{as} e 6^{as} feiras.

DÉCIMA PRIMEIRA- DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 7 (sete) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

DÉCIMA SEGUNDA -DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: O (A) LOCATÁRIO (A), e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a LEI 8.245/91 - ARTIGO 58, INCISO IV a serem citados, notificados ou intimados mediante fax-simile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

DÉCIMA TERCEIRA -DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao (a) LOCATÁRIO (A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do (a) LOCATÁRIO (A) e dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) processo de desapropriação, total ou parcial;
- c) qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

PARAGRAFO ÚNICO: Caso o LOCATÁRIO queira rescindir este contrato no período compreendido entre a Assinatura do Contrato e a data estabelecida para o Início da Locação, ele poderá, mediante pagamento da multa rescisória no valor equivalente a 1 (uma) vez o valor do aluguel vigente.

DÉCIMA QUARTA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL:

14.1: Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 03(três) vezes o valor do aluguel vigente devidos a época da infração, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão deste. Esta multa será paga obedecendo à proporção ao tempo do contrato a cumprir, prevista no artigo 413 do Código Civil.

14.2: Caso seja do interesse do (a) LOCATÁRIO (A) a desocupação do imóvel após **12** (doze) meses de locação, fica a parte liberada da multa de rescisão descrita cláusula acima, devendo o fato ser comunicado, por escrito, vigorando o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da comunicação.

14.3: Havendo isenção da multa rescisória, fica o locatário obrigado a disponibilizar datas durante horário comercial para receber visitas no imóvel das imobiliárias e terceiros interessados em locar o apartamento. As visitas ocorrerão a partir do 15º dia do recebimento do comunicado da devolução do imóvel.

DÉCIMA QUINTA - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA: Sujeitar-se á o(a) LOCATÁRIO(A), além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento da multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos à época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

- a) infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.
- b) em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) 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 e arcar com a multa prevista no “caput” deste.
 - b 1) Também deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, substituir qualquer fiador que seja exonerado, sob pena de ser considerada infração contratual, ensejando a rescisão do contrato e a cobrança da multa prevista no “caput” desta.
- c) Caso o contrato seja garantido através de seguro fiança, a sua não renovação na época própria implicará em infração contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas neste contrato.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA - MÚTUO ACORDO DISTRATO DE RELAÇÃO JURÍDICA LOCATÍCIA: Com fundamento no art. 9.º, inciso I, da Lei 8.245/91, as partes mútuas e reciprocamente aceitam e outorgam que havendo inadimplência no pagamento dos aluguéis, encargos locatícios, reclamações do síndico por desrespeito ao regimento interno e convenção condominial pelo locatário e/ou morador após 06 (seis) meses de locação, o presente contrato de locação não será mantido, razão pela qual ocorrerá o distrato, a fim de que seja desfeita a relação jurídica contratual ora constituída.

- a) O LOCATÁRIO, por força do presente acordo, se obrigará a desocupar o imóvel no prazo de 30 dias, após 06 (seis) meses contados da assinatura do contrato de locação conforme arts. 9.º, I e 59, § 1.º, I, da Lei n. 8.245/91), devendo provar extrajudicialmente ou judicialmente a quitação dos aluguéis e de todas as contas de luz, água, gás, IPTU, condomínio, telefone, multas administrativas e outras de responsabilidade do LOCATÁRIO.
- b) O LOCATÁRIO obriga-se a entregar ao LOCADOR, o imóvel objeto da locação ora distratado, no estado em que o recebeu, dentro do mesmo prazo descrito no item anterior, IMPROPRORROGAVELMENTE, sob pena de despejo, com pedido de liminar para desocupação em 15 dias, nos termos dos arts. 9.º, I; e 59 § 1.º todos da Lei 8.245/91, onde deverá entregar as chaves na Imobiliária Buritis Ltda, na Av. Professor Mário Werneck, nº 1.737 – Bairro Buritis, em Belo Horizonte/MG, em horário comercial.
- c) É facultada ao LOCATÁRIO, a desocupação do imóvel antes do prazo ora convencionado, sem incorrer em qualquer penalidade, desde que todas as contas estejam devidamente quitadas e o imóvel nas condições em que foi recebido por ocasião da assinatura do contrato de locação.

DECIMA SETIMA – LOCAÇÃO SEM GARANTIA: Tendo em vista que o locatário não apresentou Garantias Locatícias, o Contrato de Locação é celebrado sem quaisquer das garantias, ensejando a possibilidade da cobrança dos aluguéis a vencer, nos termos dos arts. 20 e 42 da Lei do Inquilinato, bem como demais disposições aplicáveis a esta modalidade de locação.

DECIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS - Na hipótese de múltiplos LOCATÁRIOS, para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse Contrato, todos declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação. Estas disposições também se aplicam nos casos de multiplicidade de LOCADORES.

DECIMA NONA - DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO: Quanto o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

- a. O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo(a) LOCATÁRIO (a) diretamente ao Sr. Síndico do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem o locador indicar, observados os prazos estabelecidos pela respectiva Convenção de Condomínio e/ou regulamento interno, do condomínio onde o imóvel se inserir.
- b. O (a) LOCATÁRIO se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequente de sua inobservância.
- c. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado a vaga de garagem do Edifício e declara estar ciente de seu tamanho e localização.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar mensalmente junto ao escritório da Imobiliária Burity Ltda, ou enviar através de fax/e-mail os comprovantes de pagamento das taxas de condomínio, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo locador.

PARÁGRADO SEGUNDO: Caso o LOCATÁRIO não apresente tais comprovantes mensalmente, ao final da locação será ressarcido das taxas extras ou fundos de reserva na mesma proporcionalidade em que tiver efetuado os pagamentos para o Condomínio.

VIGESIMA - DOS SUCESSORES E HERDEIROS: Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

VIGESIMA PRIMEIRA – CONTRATAÇÃO DIGITAL: As partes poderão optar pela contratação digital, utilizando o método de autenticação por e-mail, conforme art. 10º, § 2º, MP 2.200/2001, ou via cartório.

VIGESIMA SEGUNDA – PGSF E PACOTE DE SERVIÇOS- Pelo presente instrumento o (a) LOCATÁRIO (A) adere à PLATAFORMA DE GESTÃO SEM FIADOR (PGSF) e os serviços digitais para IOS e ANDROID, incluindo boletos ilimitados, assinaturas digitais, solicitações on line, suporte nas questões de manutenção dos imóveis, dentre outros e concorda em pagar pela sua utilização o percentual de 4,9 % sob o valor do aluguel, mensalmente através de cobrança via boleto bancário.

VIGESIMA TERCEIRA - DO FORO: Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 3 (três) via de igual teor para as finalidades legais, perante as 2(duas) testemunhas abaixo.

Belo Horizonte , segunda-feira, 16 de janeiro de 2023

Locador(a): p/p OSORIO MUNIZ LOPES

Locatário (a): GABRIEL PAIVA CAMPOS

Testemunhas

Impresso por: 102.403.651-00 - MARCOS PEREIRA ROCHA
Em: 09/08/2023 - 23:00:51

CONTRATO SEM FIANÇA 2434.docx

Documento número #aa30f580-2d5b-4cbf-87bf-9b61e662f516

Hash do documento original (SHA256): 7bb3ccd3609149760da1106ae8fb82a1c242642ac357ca696ca1f0fd690e55d8

Assinaturas

✓ **Gabriel Paiva Campos**
CPF: 074.769.356-08
Assinou como parte em 16 jan 2023 às 17:43:25

✓ **Tassus Cordeiro**
CPF: 098.504.486-10
Assinou como testemunha em 20 jan 2023 às 09:35:11

✓ **stefany marcelle de almeida silveira**
CPF: 112.180.286-96
Assinou como testemunha em 20 jan 2023 às 09:35:24

✓ **wagner nascimento**
CPF: 422.290.816-91
Assinou como parte em 20 jan 2023 às 15:15:47

Log

- 16 jan 2023, 17:32:10 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f criou este documento número aa30f580-2d5b-4cbf-87bf-9b61e662f516. Data limite para assinatura do documento: 20 de fevereiro de 2023 (16:40). Finalização automática após a última assinatura; não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 16 jan 2023, 17:32:43 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: tenpaiva@hotmail.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 16 jan 2023, 17:33:06 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: coordenacao@imobiliariaburitis.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.

- 16 jan 2023, 17:33:21 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: supervisao@imobiliariaburitis.com.br para assinar como testemunha, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 16 jan 2023, 17:33:38 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f adicionou à Lista de Assinatura: wagner@imobiliariaburitis.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 16 jan 2023, 17:43:26 Gabriel Paiva Campos assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail tenpaiva@hotmail.com. CPF informado: 074.769.356-08. IP: 189.33.66.116. Componente de assinatura versão 1.433.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 20 jan 2023, 09:35:12 Tassus Cordeiro assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail coordenacao@imobiliariaburitis.com.br. CPF informado: 098.504.486-10. IP: 179.177.222.84. Componente de assinatura versão 1.434.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 20 jan 2023, 09:35:25 stefany marcelle de almeida silveira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail supervisao@imobiliariaburitis.com.br. CPF informado: 112.180.286-96. IP: 179.177.222.84. Componente de assinatura versão 1.434.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 20 jan 2023, 15:15:47 wagner nascimento assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail wagner@imobiliariaburitis.com.br. CPF informado: 422.290.816-91. IP: 179.177.222.84. Componente de assinatura versão 1.435.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 21 jan 2023, 11:57:32 Operador com email contratos@alude.com.br na Conta 3dcd6954-e538-4528-bf7c-bbbff6b7fb5f finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número aa30f580-2d5b-4cbf-87bf-9b61e662f516.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº aa30f580-2d5b-4cbf-87bf-9b61e662f516, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.