




**É de ciência das partes contratantes que o presente contrato de locação é firmado em um cenário em que ainda existem efeitos da pandemia global de COVID-19, não servindo seu contexto extraordinário para afastar o integral cumprimento de suas cláusulas.**

- A) Condições do Imóvel e Vaga de Garagem:** O LOCATÁRIO declara ter previamente visitado o imóvel, assim como a(s) vaga(s) de garagem (se houver), suas características, estado de conservação e área de manobra, acessos e dimensões e está totalmente de acordo em alugá-lo nessas condições.
- B) Vistoria:** Uma vez disponibilizado o Laudo de Vistoria inicial ou final, o LOCATÁRIO terá o prazo de 10 (dez) dias para revisá-lo, compará-lo com o estado do IMÓVEL e manifestar-se, por escrito e com fotos que comprovem qualquer divergência que julgar necessária ser apontada. Caso o LOCATÁRIO não se manifeste no prazo indicado acima, será entendida como aceitação tácita e integral dos Laudos de Vistoria apresentados pela **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**.
- C) Aluguel e encargos:** O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do aluguel e encargos referentes ao mês anterior, a partir da data de início do Contrato, por meio de boleto bancário enviado mensalmente pela **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA** para o endereço de e-mail do LOCATÁRIO.  
Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto, ele deverá entrar no site <http://www.prolarimoveis.com.br/> e clicar na Área do Cliente, em seguida solicitar 2ª Via do Boleto ou deverão efetuar o pagamento diretamente no escritório da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, situado na Rua Dona Maria Inês, nº 219 - Floresta, no horário de **(8:30 às 18:00 horas)**, antes do vencimento. **Os aluguéis serão cobrados a partir da data informada no Contrato de Locação e é a partir desta data que o LOCATÁRIO poderá tomar posse e fazer uso do imóvel.**
- D) Condomínio:** O LOCATÁRIO é responsável pelo pagamento do valor integral do condomínio, caso exista, diretamente à Administradora ou Síndico. Caso no mesmo boleto exista a cobrança de taxas extraordinárias de condomínio, o LOCATÁRIO efetuará o pagamento e será reembolsado mediante abatimento no boleto do aluguel, nos termos e condições conforme Lei do Inquilinato. O pagamento da taxa condominial do 1º (primeiro) e último mês de vigência da locação se dará da seguinte forma:  
1) O responsável pelo pagamento da taxa condominial com vencimento no mês em que se inicia a locação será o LOCADOR, independente da data de vencimento da taxa condominial. O LOCATÁRIO, por sua vez, será cobrado do valor proporcional referente a este mês no boleto do 1º (primeiro) aluguel enviado pela **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**.  
2) O responsável pelo pagamento da taxa condominial com vencimento no mês em que se encerra a locação será o LOCATÁRIO, independente da data de vencimento da taxa condominial. O LOCATÁRIO, por sua vez, será reembolsado do valor proporcional referente a este mês no boleto de acerto rescisório.
- E) Mudança:** O LOCATÁRIO está ciente que caso o imóvel esteja em condomínio, deverá acordar diretamente com o Síndico ou com a Administradora do Condomínio sobre as condições (data, horário e demais condições) para a realização da mudança.
- F) Serviços de Utilidade Pública:** Deverá o LOCATÁRIO, no início da locação, fazer a transferência das titularidades das contas de consumo para seu nome ou para o nome de um dos moradores, seguindo as regras da Cláusula 6ª, § 4.
- G) Seguro Contra Incêndio:** O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento do prêmio do seguro complementar de proteção residencial.
- H) Reparos/Manutenções:** O LOCADOR não tem a responsabilidade de reparar danos aparentes do imóvel **anteriores ao início da locação**, ressalvados danos que afetem a habitabilidade do imóvel, mas a reparação destes danos também não será de responsabilidade do LOCATÁRIO ao final da locação. Para a realização de qualquer benfeitoria, deverá o LOCATÁRIO comunicar previamente o LOCADOR, por intermédio da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, e os reembolsos somente serão feitos mediante expressa autorização do LOCADOR.  
**Danos causados ao imóvel pelo LOCATÁRIO deverão ser imediatamente reparados por este.** Para mais informações, consultar a Cláusula 6ª.
- I) Desistência:** O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vedado o arrependimento de ambas as Partes e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em Lei e neste Contrato. Para maiores informações consultar Cláusula 1ª, § 2º.
- J) Restituição do Imóvel:** O LOCATÁRIO deverá notificar a **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA** com no mínimo **15 (quinze)** dias de antecedência da data pretendida, para que realize a vistoria de saída, com o objetivo de comprovar a devolução do imóvel exatamente nas mesmas condições em que o recebeu. Deverá comprovar também, ao final da locação, que inexistem débitos em relação ao condomínio (quando houver), taxas e contas de consumo durante o período da locação, além de deixar o imóvel livre de pessoas e objetos particulares. Veja mais detalhes na Cláusula 11ª do Contrato.
- K) Cadastro de dados na MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA:** As Partes declaram para os devidos fins e efeitos legais que os registros (telefone e e-mail) fornecidos à **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA** são de sua titularidade e exclusivo acesso e se obrigam a manter atualizados, além de atentar-se para que as comunicações da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA** não caiam na caixa de "lixo eletrônico". São por eles que notificações extrajudiciais ou judiciais serão feitas, e cada Parte poderá ser responsabilizada caso seu registro e endereço não seja o mais atual.

	<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL</b>	<b>C-</b>
---	--	-----------

Imóvel	Tipo:		Configuração:		
	Endereço:				
	Cidade/Estado: Belo Horizonte/MG		Bairro:	CEP:	
	Finalidade da locação: Fins Residenciais				
Locador	Nome:				
	CPF:	RG:	Nacionalidade: Brasileira		
Locatário	Nome:				
	Endereço:				
	Cidade/Estado: Belo Horizonte/MG		Bairro:	CEP:	
	Fones:	Profissão:		Est. civil:	
	Nacionalidade: Brasileira		CPF:	CI:	
<b>CREDALUGA</b>					

Pelo presente contrato o(a) LOCADOR(a), neste ato representado pela **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA CNPJ: 14.502.951/0001-73** localizada à Rua Dona Maria Inês 219, os LOCATÁRIOS e seus FIADORES, todos acima qualificados, contratam a locação do imóvel acima descrito, segundo as condições que entre si estabelecem a seguir:

**É de ciência das partes contratantes que o presente contrato de locação é firmado em um cenário em que ainda existem efeitos da pandemia global de COVID-19, não servindo seu contexto extraordinário para afastar o integral cumprimento de suas cláusulas.**

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

**A locação é ajustada por 30 (trinta) meses a começar no dia XX (X) de fevereiro de 2023 a terminar no dia XX (X) de agosto de 2025**, independentemente de qualquer notificação, aviso 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).

- § 1º:** Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, serão mantidos os reajustes previstos na cláusula 2ª, §4º.
- § 2º:** Considerando-se o lapso temporal existente entre a data de assinatura do presente instrumento e o início do prazo da locação previsto no *caput* desta cláusula, a desistência neste período pelo locatário do prosseguimento da relação locatícia, ensejará no pagamento da multa rescisória contratual prevista na Cláusula 14ª em favor do locador;
- § 3º:** O locatário poderá rescindir o contrato a partir do **18º (décimo oitavo)** mês de locação, ficando isentos da multa rescisória contratual, desde que comunique a Administradora sua intenção, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e que tenha cumprido todas as demais disposições e obrigações do contrato de locação.

#### § 4º:

OS LOCATÁRIOS declaram estar ciente de que, independentemente de sair do Imóvel antes do término do prazo de 30 (trinta) dias referido no § 3º, estará ele obrigado a pagar os valores de aluguel e encargos da locação referentes ao período de 30 (trinta) dias.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E FORMA DE REAJUSTE

O Aluguel mensal livremente convencionado nesta data é de R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- §1º:** Por opção e conveniência dos LOCATÁRIOS o aluguel será pago impreterivelmente até o dia **12 (Doze)** de cada mês através de cobrança bancária, cujo custo será repassado aos LOCATÁRIOS através do acréscimo desse valor ao aluguel. Se porventura os LOCATÁRIOS não receberem o boleto de cobrança bancária até a data do vencimento, deverão efetuar o pagamento diretamente no escritório da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, situado na Rua Dona Maria Inês, nº 219 - Floresta, no horário de **(8:30 às 18:00 horas)** ou onde vier a ser posteriormente estabelecido pela administradora, não isentando o LOCATÁRIO, sob quaisquer pretextos, em caso de pagamento extemporâneo, da obrigação de adimplir a multa prevista, no § 6º desta cláusula ficando sujeitos ainda à cobrança da taxa referente à retirada do boleto bancário.
- §2º:** Os aluguéis somente serão recebidos juntamente com os encargos locativos ajustados nesse contrato (**IPTU, CEMIG, COPASA, SEGURO CONTRA INCÊNDIO E CONDOMÍNIO**), sendo os LOCATÁRIOS obrigados a enviar mensalmente, através do e-mail **condominio.iptu@prolarimoveis.com.br**, O **“nada consta” dos referidos encargos**, deverão ser apresentados ao término do contrato.
- §3º:** A prova de pagamento dos aluguéis e de seus encargos far-se-á sempre através dos respectivos boletos devidamente quitados. O pagamento do aluguel ou de seus encargos comprova a quitação **APENAS** do mês declarado no respectivo boleto, não constituindo portando, prova explícita ou presumida de quitação dos meses anteriores.
- §4º:** O valor do aluguel mensal pactuado, vigorará nos 12 (doze) primeiros meses, sendo corrigido, na forma da lei, anualmente, tendo por base o **IGP-M da FGV** ou por outro índice que o substituir como índice voluntariamente eleito pelas partes.
- I - Prorrogada a locação por força de lei ou por vontade das partes, o valor do aluguel mensal, continuará a ser reajustado, anualmente, pela variação do **IGP-M da FGV** ou por outro índice que o substituir.
- §5º:** Em caso de mora dos LOCATÁRIOS quanto ao pagamento do aluguel e encargos locativos, qualquer que seja o atraso, o montante do débito será acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados à fração de 0,033% *pro rata die*, sobre o capital corrigido, e correção monetária sobre o mesmo índice previsto no § 4º, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total em cobrança administrativa.
- §6º:** Na hipótese de haver cobrança judicial, os LOCATÁRIOS, além das despesas processuais, pagarão os honorários do advogado da LOCADORA, desde já ajustados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, que será corrigido a partir do vencimento de cada uma das parcelas até a data da efetiva liquidação, correção esta que incidirá também sobre as multas contratuais e legais e sobre os valores relativos a eventuais perdas e danos constatados no imóvel.
- §7º:** O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável. Qualquer atraso permitido não implicará em moratória, constituindo-se apenas em mera tolerância da LOCADORA, não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelos LOCATÁRIOS, como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste instrumento.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE

O imóvel locado exclusivamente para **fins residenciais**, não podendo ser utilizado para outro fim. **Para moradia de**

- §1º:** Este contrato não poderá ser total ou parcialmente transferido, emprestado e nem cedido a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito da LOCADORA, **ficando igualmente vedada qualquer sublocação total ou parcial**. Em caso de insolvência, falência ou concurso de credores, este contrato não será objeto de arresto, sequestro ou penhora, ficando os mesmos responsáveis pelo(s) débito(s) até o dia da total desocupação do imóvel.
- §2º:** Sendo os LOCATÁRIOS uma sociedade comercial, compreende que a cessão, sublocação, traspasse ou transferência, ficará de pleno direito caracterizada, caso o(s) sócio(s), à época da assinatura deste contrato e durante a sua vigência, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros e a qualquer tempo, o controle societário.
- §3º:** Compete aos LOCATÁRIOS, se a locação for destinada para fins **NÃO RESIDENCIAL** ou **COMERCIAL**, examinarem junto à Prefeitura Municipal, se a localização do imóvel objeto deste instrumento é compatível com seu ramo de atividade. Fica, portanto, a LOCADORA isenta de qualquer responsabilidade para obtenção e concessão de **ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO** dos LOCATÁRIOS.

### CLÁUSULA QUARTA – DO SEGURO DE INCÊNDIO

O seguro contra incêndio do imóvel objeto deste Contrato, cobrindo Incêndio, Queda de Raio e Explosão, será feito pelo(a) LOCADOR(A), no início da locação, em seu nome e em Companhia de Seguros de sua livre escolha, sendo o mesmo o seu único beneficiário. O prêmio será calculado **200 (duzentos) vezes**, sobre o valor de aluguel. Este Seguro deverá incluir ainda Incêndio Conteúdo, com valor de cobertura de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, além de Perda/Pagamento de Aluguel, com valor de cobertura de 12 (doze) vezes o valor do mesmo. Em caso de apartamento cobertura, área privativa e casa, é necessário ainda o seguro cobrindo sinistros em Vendaval/Granizo no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). Este valor será reembolsado pelo(s) LOCATÁRIO(S), de uma só vez, através da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.**, no ato da assinatura do presente Contrato. O seguro terá o prazo de 12 (doze) meses, e será renovado, anualmente, pelo

LOCADOR(A), enquanto perdurar a locação, com base no valor de mercado do imóvel, à época da renovação, e o prêmio a ele referente também será reembolsado à LOCADOR(A), pelos LOCATÁRIO(S), de uma só vez, juntamente com o pagamento do aluguel.

**Parágrafo único:** Caso o LOCADOR(A) opte por não contratar diretamente o seguro, caberá ao LOCATÁRIO(S) contratá-lo em Seguradora de sua livre escolha, sob pena de infração contratual e arcar com os custos de eventual sinistro.

#### CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

- §1º:** Além do aluguel mensal, pagarão os LOCATÁRIOS diretamente às repartições arrecadoras ou através da Administradora, nas épocas próprias e nos termos da lei vigente, os impostos (IPTU) e taxas que incidir ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, incluindo as taxas de condomínio, CEMIG, COPASA, **seguro contra incêndio durante todo o período da locação** e até a efetiva devolução do imóvel, observando-se a atualização do valor previsto na cláusula 4ª deste, e demais encargos fixados no contrato. Cabe ainda aos LOCATÁRIOS satisfazer e cumprir todas as exigências sanitárias ou de higiene referentes ao imóvel locado. Fica a cargo dos LOCATÁRIOS comprovarem os pagamentos dos encargos acima relacionados.
- §2º:** **TODOS** os avisos, comunicações, circulares, cartas, cobranças e intimações endereçadas a LOCADORA, deverão ser imediatamente entregues à Administradora, sob pena de **ficarem os LOCATÁRIOS responsáveis por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam ser exigidos do destinatário.**
- §3º:** As obrigações assumidas neste contrato estendem-se aos herdeiros e sucessores dos Contratantes a qualquer título, e para todos os fins de direito.
- §4º:** Os LOCATÁRIOS obrigam-se a comprovar **mensalmente**, a quitação plena de **TODOS** os débitos que constituam encargos da locação, sob pena de, a critério da Administradora, ser imediatamente promovida a competente ação de despejo, com rescisão do respectivo Contrato.
- §5º:** O IPTU e a taxa de condomínio, referentes ao imóvel locado poderão ser pagos pela LOCADORA, sujeitando-se os LOCATÁRIOS neste caso, aos acréscimos que o poder público ou condomínio tiverem direito, inclusive multas, juros e correção monetária.
- §6º:** Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham Convenção de Condomínio, os valores dos tributos e encargos locativos serão divididos proporcionalmente, de acordo com a área de cada um.
- §7º:** Os LOCATÁRIOS deverão apresentar mensalmente as despesas pagas a título de taxas extraordinárias, cobradas pelo Condomínio, para o reembolso no mês subsequente ao evento, não podendo para tanto requisitá-lo integralmente ao final da locação em cumprimento ao artigo 22 da Lei 8.245/91.
- §8º:** Sendo o LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA e o valor do aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à Mega Aliança Administradora de Imóveis, 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.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO

Os LOCATÁRIOS declaram para todos os fins de direito que recebem o imóvel locado em perfeito estado de conservação, conforme identificado no laudo de vistoria de entrada, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os Contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento, conforme laudo de vistoria de entrada, obrigando-se a fazer às suas exclusivas expensas, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários, notadamente os aparelhos sanitários, iluminação, vidraças, fechos, pias, torneiras, ralos, piscina e demais acessórios e restituindo-o, quando findo ou rescindido este contrato, em perfeito estado de conservação, conforme laudo de vistoria de entrada, limpo, com serviços **realizados por profissional qualificado e aprovado pela LOCADORA**, encerado ou sintecado (conforme laudo de vistoria), de modo que a LOCADORA não tenha qualquer ônus ou despesas a fim de usá-lo ou alugá-lo a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer acessório, esta se fará por outro do mesmo padrão e qualidade. **Independente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em Lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.**

- §1º:** Declaram os LOCATÁRIOS, para todos os fins e efeitos do direito, que recebe o imóvel locado Conforme Laudo de Vistoria inicial, e assim obriga-se ao final da locação, a devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, conforme Laudo de Vistoria inicial sob pena de incorrer nas cominações previstas neste Contrato ou estipuladas em Lei.
- §2º:** O(a)s LOCATÁRIO(A)S declara(m) haver visitado o imóvel objeto deste contrato, ter vistoriado o mesmo, e estarem cientes de suas características, benfeitorias e de suas medidas, aceitando-o no estado de conservação em que se encontra. Declaram ainda ter conhecido a sua vaga de garagem, sabendo de sua localização.
- §3º:** Quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes do Laudo de Vistoria inicial, deverão ser feitas pelos LOCATÁRIOS, por escrito, no prazo máximo de **10 (dez) dias**, contados da data do início da vigência do presente Contrato de locação. Após

a fluência deste prazo, caberá aos LOCATÁRIOS todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

- §4º:** **Fica a cargo do locatário, após o recebimento das chaves do imóvel, realizar a troca de titularidade na CEMIG E COPASA, para o seu nome, constituindo obrigação deste, no prazo de 10 dias.**
- §5º:** **FICA SOB A RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO IDENTIFICAR A VOLTAGEM DE TOMADAS E CHUVEIROS DO IMÓVEL, VERIFICANDO SE AS MESMAS SÃO COMPATÍVEIS COM SEUS APARELHOS ELETRÔNICOS E ELÉTRICOS.**

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS**

- §1º:** É vedado aos LOCATÁRIOS, sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer alterações sem prévio consentimento escrito da LOCADORA. Se, apesar desta proibição os LOCATÁRIOS, infringirem esta cláusula contratual, introduzindo no imóvel qualquer benfeitoria, modificação ou construção, quer sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as mesmas aderirão ao imóvel, salvo se convier à LOCADORA a restituição do mesmo no estado anterior. OS LOCATÁRIOS renunciam expressamente ao direito de indenização e retenção pelas eventuais benfeitorias que venham a realizar no imóvel, ainda que tenham sido autorizadas pela LOCADORA.
- §2º:** É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou instalações de aparelhos de ar condicionado e antenas de rádio e televisão nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização prévia e por escrito.
- §3º:** **É vedado a fixação de pregos nas paredes, portas e janelas e azulejos, assim como nas partes externas do imóvel.** É igualmente vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, ou o uso de aparelhos que produzam ruídos que perturbem a vizinhança.
- §4º:** **Quaisquer benfeitorias autorizadas no imóvel, serão incorporadas ao mesmo.**

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS VISITAS E VISTORIAS**

É assegurado à LOCADORA e à sua mandatária, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, estabelecendo de comum acordo com os LOCATÁRIOS, o dia e a hora da semana.

- §1º:** Não estabelecendo os LOCATÁRIOS, no ato da assinatura deste instrumento, os dias dessas visitas, fica deste já acordado que as mesmas serão feitas de segunda a sexta feira da semana, durante o horário de 8:30 às 18:00 horas.
- §2º:** Caso a LOCADORA deseje vender o imóvel locado, fica acordado, desde já, com os LOCATÁRIOS que os dias das vistorias e visitas serão sempre segunda a sexta feira da semana, durante o horário de 8:30 às 18:00 horas, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste Contrato.
- §3º:** Se durante a visita for constatado pela LOCADORA ou a sua mandatária, a existência de danos e ou estragos, os LOCATÁRIOS terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperá-los e consertá-los, sob pena de poder a LOCADORA considerar rescindido este contrato, e cobrar as demais obrigações convencionais, incluindo perdas e danos além das multas contratuais.

#### **CLÁUSULA NONA – DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO**

O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelos LOCATÁRIOS diretamente ao Síndico do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem a LOCADORA ou seu mandatário indicar, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo REGULAMENTO INTERNO do condomínio. Os comprovantes desta taxa serão enviados mensalmente pelos LOCATÁRIOS através do e-mail [condominio.iptu@prolarimoveis.com.br](mailto:condominio.iptu@prolarimoveis.com.br), sob pena de, não o fazendo, ser considerado inadimplente com o pagamento dos encargos locatícios previstos neste contrato.

##### **PARÁGRAFO ÚNICO:**

OS LOCATÁRIOS se obrigam, 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 consequentes de sua inadimplência.

- §1º:** Os LOCATÁRIOS declaram ter vistoriado a vaga de garagem do Edifício e declara estar ciente de seu tamanho e localização.
- §2º:** Os LOCATÁRIOS se obrigam a apresentar mensalmente junto ao escritório da Imobiliária PROLAR ou enviar através do e-mail [condominio.iptu@prolarimoveis.com.br](mailto:condominio.iptu@prolarimoveis.com.br), 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.
- §3º:** 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES**

OS LOCATÁRIOS, desde logo autorizam que as citações, notificações ou intimações para quaisquer procedimentos Judiciais oriundos deste contrato, sejam realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, mediante e-mail, ou, ainda, por qualquer das outras formas previstas no Código de Processo Civil - **artigo 58, inciso IV, da Lei 8.245/91** -, a **critério exclusivo** da LOCADORA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

- §1º:** O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas pelos LOCATÁRIOS, todas as obrigações estabelecidas neste Contrato.
- §2º:** Quando por qualquer motivo ou circunstância os LOCATÁRIOS não comparecerem ao ato da realização da vistoria, e não justificarem no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, o motivo da sua ausência, a LOCADORA poderá promover como medida acautelatória de seus direitos, a realização de uma vistoria técnica para a verificação do estado do

imóvel locado, hipóteses em que os LOCATÁRIOS continuarão a responder, a título de indenização, pelos aluguéis e seus encargos, até a conclusão da vistoria e imissão da LOCADORA na posse do imóvel vistoriado.

- §3º:** Estando o contrato com prazo indeterminado, os LOCATÁRIOS, quando da devolução do imóvel, deverão notificar a LOCADORA, **POR ESCRITO**, sobre a sua intenção com **antecedência mínima de 30 (trinta) dias**, sob pena de, mesmo que desocupe o imóvel antes de decorrido o prazo, ter que **indenizar a LOCADORA do aluguel e encargos**, do aviso prévio e estragos oriundos de depredações, invasões e etc., do imóvel, provocado por si seus dependentes e/ou terceiros.
- §4º:** Se os LOCATÁRIOS, usando da faculdade que lhes confere o artigo 4º da Lei número 8245/91, devolver o imóvel locado **antes do vencimento do prazo ajustado** na cláusula 1ª, pagarão à LOCADORA a multa rescisória de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época, a ser cobrada administrativamente ou em ação de cobrança, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do Contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do Código Civil.
- §5º:** A Administradora poderá recusar o recebimento das chaves do imóvel desocupado, se os LOCATÁRIOS, no ato de sua entrega, não fizer **prova bastante da quitação de TODOS** os encargos da locação (IPTU, CEMIG, COPASA, SEGURO CONTRA INCÊNDIO, CONDOMÍNIO).
- §6º:** Os LOCATÁRIOS, uma vez finda a locação aqui ajustada, e no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerão à Administradora seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao Contrato rescindido.
- §7º:** Compete aos LOCATÁRIOS **fazer o pedido de emissão da conta final de consumo de CEMIG e COPASA**, bem como **efetuar o pagamento das respectivas despesas e providenciar a troca do nome do titular, para a LOCADORA**.
- §8º:** Findo este contrato, ficam os LOCATÁRIOS obrigados a solicitar a **vistoria** para devolução do imóvel, avisando **POR ESCRITO** e com antecedência mínima de **15 (quinze) dias**, marcando data e hora em comum acordo com a **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**. A vistoria será totalmente baseada no laudo de vistoria inicial, que é parte integrante deste instrumento. Valer-se-á a LOCADORA de todos os seus direitos aqui pactuados, para receber o imóvel exatamente no estado em que foi locado e registrado no respectivo laudo.
- §9º:** Fica ainda estabelecido que, ao término da locação, as chaves do imóvel serão entregues, por empréstimo, pelos LOCATÁRIOS, à **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, para a realização da necessária vistoria, que será efetuada por um seu funcionário e deverá ser assistida pelos LOCATÁRIOS. Os laudos de vistoria (inicial e final), para todos os efeitos legais, prevalecerão como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelos LOCATÁRIOS.
- §10º:** Ao solicitar a vistoria para devolução, o imóvel deverá estar **desocupado** e **completamente pronto** para ser vistoriado. A **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, não enviará o vistoriador enquanto o imóvel não estiver **TOTALMENTE** pronto para ser vistoriado, conforme o laudo de vistoria assinado, que é parte integrante desse contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista aos LOCATÁRIOS direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- §1º:** Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa dos LOCATÁRIOS e dos que estão sob sua responsabilidade;
- §2º:** Desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público
- §3º:** Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MULTA POR RESCISÃO

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:

- §1º:** Infração de qualquer cláusula deste contrato
- §2º:** Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, provindas 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. 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.
- §3º:** 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 DÉCIMA QUARTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL

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 4º da Lei 8.245/91.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ENTREGA DAS CHAVES AO LOCATÁRIO

As chaves do imóvel serão entregues aos LOCATÁRIOS **SOMENTE** após a comprovação da **quitação do seguro de incêndio**, formalizado o respectivo **Contrato locativo**, o **laudo de vistoria** e as respectivas assinaturas **digitais** das partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESPONSABILIDADE SOBRE ROUBOS E FURTOS**

A LOCADORA, após a entrega das chaves do imóvel aos LOCATÁRIOS, não responderá por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel, pertencentes aos mesmos ou a terceiros. Caberá aos LOCATÁRIOS, para sua segurança, mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora alugado, se assim o desejar.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – CREDALUGA**

O Locatário realizou a contratação da CREDALUGA SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 46.361.179/0001-03, com sede na Avenida João Pinheiro, 146, sala 1008 - Lourdes, Belo Horizonte - Minas Gerais, CEP 30.130-927 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 CREDALUGA, que integram o presente Contrato como Anexo 01.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela CREDALUGA SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA., 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) a possibilidade da CREDALUGA, 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 CREDALUGA SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA. 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – VALIDADE DO CONTRATO**

O Contrato **SOMENTE** será considerado concretizado **APÓS** as assinaturas, **FÍSICAS OU DIGITAIS**, de **TODAS** as partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS SUCESSORES E HERDEIROS**

Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO**

Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer ações ou procedimentos judiciais resultantes de obrigações ou direitos decorrentes do presente Contrato.

E por estarem justos e acordados assinam os presentes documentos **eletronicamente**, para as finalidades legais.

**O contrato estará disponível para assinatura somente pelo período de 24h após seu envio e, em caso de não assinatura, o documento será invalidado e o imóvel em questão será disponibilizado para locação à terceiros.**

Belo Horizonte, X de fevereiro de 2023.

Locador (a): xxxxxxxxxxxxxxxx - CPF: xxxxxxxxxxxxxxxx  
P/P: MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA – CNPJ: 14.502.951/0001-73

Locatário (a): xxxxxxxxxxxxxxxx - CPF: xxxxxxxxxxxxxxxx

**TESTEMUNHAS:**