

As partes abaixo identificadas no Quadro Resumo - LOCADOR, LOCATÁRIO e, se for o caso, FIADOR(ES), celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, composto pelo referido Quadro Resumo e pelas cláusulas seguintes, comprometendo-se a respeitá-lo em todos os seus termos, nos moldes da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), e da legislação aplicável:

QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. IMÓVEL:

Imóvel:
Finalidade:

2. DAS PARTES DO CONTRATO

LOCADOR(ES):

LOCATÁRIO(S):

3. GARANTIA:

Tipo de garantia:

4. ADMINISTRADORA:

ÂNCORA IMOBILIÁRIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 08.665.101/0001-93, com sede na Rua Demócrito de Souza Filho, n. 95, bairro da Madalena, Recife/PE, CEP. 50.610-120, doravante intitulada "ÂNCORA".

5. DADOS DA LOCAÇÃO:

Valor do Aluguel:	Condomínio: Valor definido pela administração do condomínio, sujeito a alterações conforme decisão da mesma.
Prazo:	IPTU sequencial: Bombeiro sequencial: RIP (SPU) sequencial: Matrícula na Compesa: Conta contrato Neoenergia: Gás sequencial:
Dia de vencimento:	
Índice de reajuste:	Seguro de Incêndio (observar cláusula 4.4) - IS e Prêmio:

6. CLÁUSULAS ADICIONAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA: ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO

1.1. As partes reconhecem que este instrumento foi intermediado e será administrado pela ÂNCORA, que atuará como mera intermediadora e mediadora da relação.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1. Por meio deste CONTRATO, o LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO a posse e o uso do imóvel indicado no item 1 do Quadro Resumo, para o fim disposto no mesmo item, fazendo jus, em contrapartida, ao pagamento pelo LOCATÁRIO dos valores de aluguel e encargos dispostos no item 5 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1. Este Contrato vigorará pelo prazo disposto no item 5 do Quadro Resumo e, após finalizado o prazo previsto para sua vigência, não havendo denúncia dos contratantes, a locação ficará automaticamente prorrogada por prazo indeterminado, em

consonância com os artigos 46, 47 e 56 da Lei 8.245/91, permanecendo íntegra todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento, inclusive, as atinentes à garantia locatícia que se estenderá até efetiva devolução do imóvel, por força do que dispõe o artigo 39 da mesma Lei.

CLÁUSULA QUARTA: ALUGUEL E ENCARGOS DA LOCAÇÃO

4.1. Os valores do Aluguel e dos Encargos Locatícios referem-se ao período compreendido entre o primeiro e o último dia do mês. Caso o início e/ou término da locação ocorram em uma data intermediária, o valor a ser pago no primeiro e/ou último mês será calculado proporcionalmente.

4.2. O vencimento do pagamento do aluguel e dos encargos locatícios será feito conforme disposto no tópico "Data de Vencimento" constante no item 5 do Quadro Resumo do Contrato. O valor cobrado a título de aluguel será referente ao mês fechado e vencido da locação (cobrança do mês vencido), e os valores dos encargos locatícios serão referentes ao mês de seu(s) vencimento(s). O referido prazo não será prorrogado em nenhuma hipótese, ainda que seja sábado, domingo ou feriado, devendo o LOCATÁRIO, nesses casos, efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente à data de vencimento.

4.3. O LOCATÁRIO pagará os valores de aluguel, taxa ordinária de condomínio, IPTU, taxa de limpeza urbana, taxa de bombeiro, SPU (se for o caso) e demais taxas indicadas no item 5 do Quadro Resumo, assim como outras que venham a ser cobradas pelo Município, Estado e União e que recaiam sobre o Imóvel.

4.4. O LOCATÁRIO pagará o prêmio de seguro contra incêndio e riscos diversos sobre o Imóvel, que deverá ser contratado junto à companhia de livre escolha do LOCADOR, cuja apólice terá como beneficiário o LOCADOR e será renovado anualmente, com base no valor venal do Imóvel apurado à época da renovação.

4.5. O LOCATÁRIO arcará com as multas e juros que der causa pela retenção de correspondência, carnês e/ou avisos de lançamentos de encargos.

4.6. O LOCATÁRIO pagará os valores compreendidos nas cláusulas 4.3 e 4.4 por meio de boleto bancário disponibilizado mensalmente pela ÂNCORA. O LOCATÁRIO, deverá obter o boleto alternativamente e antes do vencimento, na área do cliente do site www.ancoraimobiliaria.com.br, ou na sua caixa de e-mail cadastrada junto à ANCORA, ou solicitando sua 2ª via à ÂNCORA, ficando vedada a realização de qualquer outra forma de pagamento, sob pena de configuração de inadimplemento contratual e cominação das penalidades contratuais e legais aplicáveis.

4.7. O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento dos valores das taxas de consumo de energia, gás, água e esgoto.

4.8. O LOCATÁRIO pagará as despesas de cobrança bancária, caso opte por efetuar o pagamento através da rede bancária, casa lotérica ou internet.

4.9. O LOCADOR e o LOCATÁRIO deverão notificar imediatamente a ÂNCORA em caso de recebimento de qualquer boleto de cobrança de encargos locatícios, por meio do e-mail financeiro@ancoraimobiliaria.com.br, a fim de evitar pagamentos em duplicidade, ficando estabelecido que, na hipótese de ocorrência de pagamento em duplicidade por inobservância ao presente, caberá exclusivamente ao LOCADOR ou ao LOCATÁRIO tomar todas as providências necessárias para ressarcir tais valores.

4.10. O LOCATÁRIO declara estar ciente de que os valores de encargos locatícios mencionadas no Quadro Resumo do Contrato são meramente referenciais, sendo eles definidos e reajustados por órgãos competentes e terceiros, não podendo, portanto, nem O LOCADOR, tampouco a ÂNCORA, serem obrigados ou responsabilizados por qualquer fato relacionado à sua definição e/ou o seu reajuste.

CLÁUSULA QUINTA: REAJUSTE

5.1. Independentemente de qualquer comunicação prévia ao LOCATÁRIO, o aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, ou em periodicidade inferior, caso a legislação assim vier a admitir, com base na variação acumulada do Índice indicado no Quadro Resumo do Contrato, o qual, na falta ou impedimento de sua utilização, será substituído por outro índice vigente que melhor reflita a inflação no período.

CLÁUSULA SEXTA: ATRASO NO PAGAMENTO E PENALIDADES

6.1. O atraso no pagamento do aluguel e/ou dos encargos da locação implicará a incidência de multa de 10,00% (dez por cento) sobre o valor total de débito e juros de 1,00% (um por cento) ao mês.

6.2. O atraso superior a 15 (quinze) dias implicará a cobrança do débito por um escritório de advocacia, hipótese na qual, além das penalidades dispostas no item 6.1, serão devidas pelo LOCATÁRIO as despesas incorridas a título de honorários advocatícios, que, em caso de cobrança extrajudicial, são fixadas em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, e, em caso de cobrança judicial, em 20% (vinte por cento) sobre o mesmo valor, sem prejuízo da correção monetária até a efetiva liquidação do crédito, independentemente das medidas judiciais serem efetivadas ou não.

6.3. O atraso no pagamento de qualquer quantia devida inerente às obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, assegura ao LOCADOR o direito de optar pela suspensão dos boletos a vencer, com o fito de evitar sumariamente a incidência do art. 322 do Código Civil.

6.3.1. Não obstante a previsão da cláusula 6.3, o pagamento de qualquer parcela posterior, em hipótese alguma, presume que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. De igual forma, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa do LOCADOR, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem, tampouco aos honorários advocatícios.

CLÁUSULA SÉTIMA: SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

7.1. Na hipótese de o imóvel não ser dotado de instalações para a prestação dos serviços de fornecimento de água e/ou luz, ficará a cargo do LOCADOR solicitar junto aos prestadores de serviço a sua instalação e, enquanto a(s) referida(s) instalação(ões) não for(em) providenciada(s), de modo a possibilitar o fornecimento de energia e água no imóvel, não será devido qualquer valor a título de aluguel e encargos pelo LOCATÁRIO.

7.2. No prazo de até 05 (cinco) dias contados da assinatura deste CONTRATO, o LOCATÁRIO promoverá a transferência de titularidade das contas de luz, água e esgoto para o seu nome, efetuando, em sendo o caso, a nova ligação/religação/reactivação dos serviços, sob pena de cominação da penalidade prevista no item 13.3.

7.3. Finda a locação, o LOCATÁRIO deverá fornecer prova de que não existem débitos, atinentes a todo período da locação, no que concerne à prestação de serviços de fornecimento de energia, gás, água, esgoto (e outros serviços) para o imóvel locado, devendo ainda providenciar junto aos respectivos fornecedores o cancelamento ou desativação de todos os contratos de serviços que porventura estivessem ativos durante sua permanência no imóvel, sob pena de ficar responsável pelo pagamento integral de quaisquer cobranças efetuadas em seu nome, em nome do LOCADOR ou em nome de terceiros, ainda que realizadas após a devolução do Imóvel, sem prejuízo da penalidade prevista no item 13.3 e das perdas e danos suplementares.

7.4. Caso o LOCATÁRIO não adote as providências previstas nas cláusulas 7.2 e 7.3, a penalidade prevista no item 13.3 será aplicada automaticamente.

7.5. Sem prejuízo do previsto nas cláusulas 7.2, 7.3 e 7.4, o LOCATÁRIO, por meio deste instrumento, nomeia o LOCADOR e a Âncora Imobiliária, como seus procuradores, outorgando-lhes poderes para, em conjunto ou isoladamente, celebrarem contrato de adesão de prestação dos serviços públicos, promoverem a alteração dos contratos junto à Companhia Energética de Pernambuco, bem como à Companhia Pernambucana de Saneamento, a fim de que conste o nome dele, LOCATÁRIO, nas respectivas faturas. Outorga-se poderes, ainda, para proceder à nova ligação (reativação) ou religação dos serviços em nome do LOCATÁRIO, bem como requerer parcelamentos e solicitar o redirecionamento de débitos àqueles que ocuparam o imóvel em momento anterior e ainda, requerer a transferência de débitos, eventualmente existentes, para o nome do LOCATÁRIO, gerados após o início da locação. Por ocasião do término da locação, poderá tanto o LOCADOR quanto a Âncora, adotar as providências necessárias para a exclusão do nome do LOCATÁRIO dos órgãos retro mencionados, com a rescisão dos aludidos contratos e consequentemente o desligamento do fornecimento do serviço de energia e água.

7.6. O LOCADOR e a ÂNCORA ficam isentos de qualquer responsabilidade e/ou ônus para a obtenção de religação/reactivação/alteração de titularidade, bem como de quaisquer responsabilidades por eventuais demoras e/ou falhas na prestação de serviços luz e água, não sendo devido ao LOCATÁRIO qualquer indenização ou desconto sobre o valor do aluguel e/ou dos encargos da locação em decorrência de tais fatos.

7.7. Na hipótese da Nova ligação (Reativação)/Religação ou Alteração da titularidade da energia ser impossibilitada em razão da existência de débitos em nome de terceiros, anteriores à celebração deste Contrato, fica ciente o LOCATÁRIO que, conforme a Resolução Normativa da ANEEL, a Neoenergia não poderá cobrar o valor do solicitante como condição para realização do serviço solicitado, nem exigir que ele assine qualquer documento assumindo a responsabilidade por estes.

7.8 Na hipótese da Religação ou Mudança da titularidade da água ser impossibilitada em razão da existência de débitos anteriores à celebração deste Contrato, deverá o LOCATÁRIO, se abster da realização de qualquer pagamento e comunicar a ÂNCORA através do e-mail energiaeagua@ancoraimobiliaria.com.br, não podendo ser o LOCADOR ou a ÂNCORA responsabilizados por qualquer compensação do débito quitado sem a prévia autorização.

7.9. Tratando-se o Imóvel de parcela de edificação sobre o mesmo lote ou terreno, e que não tenha convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada uma das parcelas que os compor.

CLÁUSULA OITAVA: CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL

8.1. O LOCADOR entregará o Imóvel ao LOCATÁRIO desocupado e em perfeito estado para servir ao uso a que se destina, devendo mantê-lo livre de quaisquer impedimentos judiciais durante todo o prazo da locação, isentando a ÂNCORA da responsabilidade de reparar qualquer dano decorrente deste fato.

8.2. O LOCATÁRIO declara ter previamente visitado o imóvel e se certificado de suas características e estado de conservação, estando de acordo em alugá-lo nessas condições.

8.3. Sem prejuízo do disposto no item 8.2, a ÂNCORA vistoriará o Imóvel e disponibilizará ao LOCATÁRIO o respectivo Termo de Vistoria Inicial, o qual faz parte deste Contrato e no qual constarão apenas os aspectos estéticos do Imóvel.

8.3.1. As Partes reconhecem que os únicos objetivos do Termo de Vistoria Inicial são: (i) registrar o estado de conservação do Imóvel no momento da entrega de suas chaves, e (ii) subsidiar a sua comparação com o seu estado quando da devolução pelo LOCATÁRIO, não constituindo causa ou motivo para o LOCATÁRIO celebrar o presente CONTRATO, nem obriga o LOCADOR a reparar quaisquer dos vícios ali apontados, uma vez que o LOCATÁRIO já visitou previamente o imóvel e o negociou nessas condições.

8.3.2. Como a vistoria e o respectivo Termo de Vistoria Inicial são realizados antes da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Termo de Vistoria Inicial deverão ser enviadas para o e-mail vistoria@ancoraimobiliaria.com.br, no prazo de 07 (sete) dias contados da data do recebimento das chaves do Imóvel.

8.3.3. Caso o LOCATÁRIO não se manifeste no prazo disposto no item 8.3.2, será presumida a sua aceitação tácita e integral do Termo de Vistoria Inicial.

CLÁUSULA NONA: USO E DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

9.1. Após o recebimento das chaves, o LOCATÁRIO passa a deter a posse do imóvel, devendo mudar o segredo das chaves e manter a segurança, isentando o LOCADOR e a ÂNCORA por quaisquer furtos ou roubos de bens porventura existentes no Imóvel que pertençam ao LOCATÁRIO e/ou a terceiros.

9.2. O imóvel somente poderá ser utilizado pela pessoa do LOCATÁRIO e para a finalidade indicada no Quadro Resumo, sendo proibida a mudança de seu uso e destinação, a sublocação, o empréstimo ou a cessão total ou parcial da locação, sem consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

9.2.1. No caso do LOCATÁRIO ser pessoa jurídica, a cessão, sublocação ou transferência ficará de pleno direito caracterizada na hipótese de o(s) sócio(s) à época da assinatura deste Contrato, vier(em) a ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, a qualquer tempo, o controle societário.

9.3. Caso o Imóvel integre um condomínio, deverá o LOCATÁRIO cumprir a sua convenção e regulamentos internos, cujas cópias deverão ser por ele obtidas junto à administração condominial no prazo de 05 (cinco) dias, contados do início da vigência deste Contrato, sob pena de presunção absoluta de seu conhecimento e aceitação tácita de seu inteiro teor.

9.4. Se for o caso, caberá ao LOCATÁRIO providenciar a sua regularização junto ao Corpo de Bombeiros para a obtenção da respectiva Licença.

9.5. Caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO consultar os órgãos e/ou entidades públicas competentes sobre a compatibilidade do uso que pretende dar ao Imóvel em face do zoneamento urbano aplicável, bem como tomar todas as providências necessárias para a obtenção da respectiva licença de uso e outorga do alvará de localização e funcionamento.

9.5.1. Tanto o LOCADOR quanto a ÂNCORA serão isentados pelo LOCATÁRIO de qualquer obrigação e/ou responsabilidade relacionada às obrigações do LOCATÁRIO dispostas no item 9.5, devendo o LOCATÁRIO arcar com os aluguéis e encargos da locação inclusive na hipótese em que o uso pretendido do Imóvel seja inadmitido pelo zoneamento urbano aplicável, bem como, se for o caso, com penalidade decorrente do rompimento contratual por devolução antecipada, consoante item 13.1.

CLÁUSULA DÉCIMA: MANUTENÇÃO NO IMÓVEL

10.1. Qualquer modificação ou benfeitoria que o LOCATÁRIO pretenda realizar sobre o Imóvel dependerá de prévia comunicação à ÂNCORA e de autorização expressa do LOCADOR.

10.1.1. Caberá ao LOCATÁRIO apresentar à ÂNCORA e ao LOCADOR o respectivo projeto da modificação pretendida, e, após autorizada pelo LOCADOR, obter, às suas custas, sua aprovação prévia junto aos órgãos e entidades públicas competentes, bem como responsabilizar-se por todas as obrigações decorrentes da execução da obra.

10.1.2. Após o término da obra, o LOCATÁRIO deverá entregar à ÂNCORA e ao LOCADOR toda a documentação pertinente, incluindo projetos aprovados, certidão de baixa e habite-se e CND/INSS.

10.2. Cabe exclusivamente ao LOCATÁRIO verificar a voltagem da corrente elétrica de todos os pontos do Imóvel, e, conseqüentemente, arcar com os danos a aparelhos e/ou equipamentos decorrentes de sua ligação realizada sem a devida verificação.

10.3. O LOCATÁRIO renuncia aos direitos de indenização e/ou retenção do Imóvel ao término da locação em função de benfeitorias ou modificações realizadas no imóvel, independentemente de sua natureza (necessárias, úteis ou voluptuárias).

10.4. Mesmo que observado o disposto no item 10.1, o LOCADOR poderá exigir do LOCATÁRIO a remoção, às expensas do LOCATÁRIO, das benfeitorias úteis e/ou voluptuárias realizadas, a fim de que, salvo as benfeitorias necessárias, o Imóvel seja devolvido ao LOCADOR no mesmo estado em que fora entregue ao LOCATÁRIO, conforme descrição constante no Termo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes de uso normal do bem.

10.5. O LOCADOR responderá pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, e, caso reparados pelo LOCATÁRIO, observando o disposto no item 10.1, tais reparos serão considerados benfeitorias necessárias indenizáveis ao final da locação.

10.6. O LOCATÁRIO deverá realizar a imediata reparação dos danos que venham a surgir no Imóvel, em suas instalações e equipamentos, no decorrer de sua utilização, a fim de não agravá-los ou provocar a deterioração do Imóvel, devendo comunicar o LOCADOR a sua ocorrência.

10.7. O LOCATÁRIO promoverá a manutenção preventiva do Imóvel e em seus equipamentos porventura existentes, em especial, aparelhos de ar condicionado, aquecedores de água, equipamentos contra incêndio e segurança, quadros de distribuição de energia/ telefonia, antenas, bem como pela manutenção de telhados e toda a sua estrutura, calhas, instalações hidráulicas e elétricas em geral e caixa d'água, sob pena de responder pelos danos a eles causados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: VISTORIA, VISITAS E DIREITO DE PREFERÊNCIA

11.1. O LOCADOR e a ÂNCORA têm direito de vistoriar e visitar o Imóvel a qualquer tempo, por si ou por terceiros por eles autorizados, desde que mediante prévia combinação do dia e hora com o LOCATÁRIO.

11.2. Caso o LOCADOR pretenda vender o Imóvel durante a vigência da locação, ele se compromete a notificar o LOCATÁRIO sobre a sua intenção, concedendo-lhe o direito de preferência para a aquisição do Imóvel, em idênticas condições com terceiros.

12.1. O LOCATÁRIO deverá se manifestar por escrito sobre seu interesse ou não no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação, sob pena do seu silêncio ser interpretado como renúncia ao direito de preferência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

12.1. Finda a locação, a restituição do Imóvel só se operará depois de satisfeitas, pelo LOCATÁRIO, ou por seu(s) FIADOR(ES), se for o caso, todas as seguintes obrigações:

12.1.1. O Imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas, limpo e em condições de uso imediato;

12.1.2. O Imóvel deverá ser entregue no mesmo estado de conservação constante no Termo de Vistoria Inicial, com as benfeitorias que tenham sido autorizadas, principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas e fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, salvo desgastes decorrentes de seu uso normal;

12.1.3. O Imóvel deverá receber nova pintura, por conta do LOCATÁRIO, caso assim o tenha recebido no início da locação, com o mesmo tipo de tinta e cores aplicadas à época de seu recebimento;

12.1.4. As chaves serão entregues ao LOCADOR ou a ÂNCORA pelo próprio LOCATÁRIO ou, se for o caso, seu(s) FIADOR(ES), acompanhadas dos comprovantes de quitação de todos os encargos da locação, devendo ser apresentados a declaração de adimplência condominial assinada pelo síndico e/ou administradora de condomínio; a última conta de energia elétrica quitada e o consumo final de energia elétrica devidamente quitado (com comprovação de corte - a ser solicitado ao prestador do serviço somente após a realização da vistoria de devolução do Imóvel com a devida liberação); e a última conta de água (se houver);

12.1.5. Se na vistoria de devolução do Imóvel for constatada o seu mau uso e/ou má conservação, o LOCATÁRIO será notificado para reparar o defeito ou substituir as peças ou aparelhos defeituosos, ficando desde já estabelecido que, não atendida esta notificação, o LOCADOR poderá providenciar os serviços, cobrando do LOCATÁRIO os valores gastos para a reparação do Imóvel, hipótese em que o Locatário arcará com os aluguéis e encargos incidentes durante o tempo necessário à reparação do Imóvel.

12.1.6. A primeira vistoria de saída não terá custos para o LOCATÁRIO, porém, sendo constatadas divergências e a necessidade de novas vistorias, será cobrado do LOCATÁRIO o montante correspondente a 10% (dez por cento) do valor de 01 (um) salário mínimo vigente na época.

12.2. Caso o LOCATÁRIO, mesmo cientificado do dia e hora, não compareça ao ato de realização da vistoria ou, ainda, na hipótese de o LOCATÁRIO se ausentar no curso da realização do ato, ter-se-á como válida a vistoria unilateralmente realizada, gerando obrigações para o LOCATÁRIO e, se for o caso, para o(s) FIADOR(ES), de pagamento do aluguel e encargos da locação até a efetiva entrega das chaves, bem como do valor correspondente a eventuais danos causados ao imóvel e constatados na realização da vistoria.

12.3. No caso de ação de despejo por falta de pagamento com pedido liminar, o LOCATÁRIO concorda em dispensar a caução caso o valor devido seja superior a três vezes o valor do aluguel.

12.4. Na hipótese de o LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR autorizado a imitir-se na sua posse, a fim de evitar depredação ou invasão do bem. O termo de vistoria e entrega das chaves será substituído por uma "declaração de imissão de posse" assinada por duas testemunhas ou por uma Ata Notarial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: RESCISÃO POR INADIMPLENTO E OU DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA

13.1. O LOCATÁRIO poderá devolver o Imóvel ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique a ÂNCORA sobre a sua intenção, por meio do e-mail desocupa@ancoraimobiliaria.com.br.

13.1.1. Na hipótese de o contrato encontrar-se vigente, o LOCATÁRIO deverá pagar ao LOCADOR uma multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à sua época, que será reduzida proporcionalmente ao tempo do Contrato já cumprido, consoante art. 4º da Lei 8.245/91.

13.1.2. Na hipótese de o contrato encontrar-se por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO deverá comunicar a sua intenção com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da pretendida devolução, sob pena de arcar com os valores de aluguel e encargos da locação referente ao mencionado período.

13.2. Este Contrato poderá ser resolvido na hipótese de inadimplemento de obrigação legal ou contratual, desde que a parte inocente notifique a parte infratora na forma do item 16.3, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para sanar o inadimplemento, que, após o seu transcurso, ensejará a resolução do CONTRATO de pleno direito.

13.3. O inadimplemento de qualquer obrigação legal ou contratual sujeitará a parte infratora à multa não compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo de indenização suplementar, podendo o LOCADOR requerer, ainda, a resolução deste Contrato.

13.4. A multa prevista no item 13.3 incidirá inclusive se rescindido o Contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.

13.5. As disposições acima não se aplicam aos casos em que exista penalidade específica neste instrumento ou for acordada solução alternativa ao descumprimento pelas partes.

13.6. O presente contrato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, extinguir-

se-á automaticamente, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel no momento em que o poder expropriante imitir-se em sua posse, hipótese em que ao LOCATÁRIO não será devida pelo LOCADOR qualquer indenização ressalvando-se entretanto o direito, se houver, de sua cobrança ao poder expropriante, bem como, no caso de incêndio ou de qualquer motivo de força maior que impeça a utilização do bem ora locado, não assumindo o LOCADOR qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO por quaisquer danos ou desastres ocorridos no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: GARANTIA LOCATÍCIA

14.1 Independentemente da garantia oferecida pelo LOCATÁRIO, ela estender-se-á até a efetiva devolução do Imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, o que somente ocorrerá quando da entrega das chaves e caso o LOCATÁRIO esteja adimplente com todas as suas obrigações, inclusive no caso de realização de vistoria judicial.

14.2 O(s) FIADOR(ES) figura(m) como principal(is) pagador(es) e devedor(es) solidariamente responsável(is) pelo cumprimento de todas as obrigações do LOCATÁRIO.

14.2.1. O(s) FIADOR(ES) renuncia(m) ao benefício de ordem, nos termos do art. 828, ao benefício de divisão, conforme art. 829, e aos favores dos arts. 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 da Lei federal n.º 10.406/2002 (Código Civil).

14.2.2. **O(s) FIADOR(ES) declara(m), sob responsabilidade civil e criminal, que o estado civil descrito no Quadro Resumo do Contrato é verdadeiro.**

14.2.3. A fiança abrangerá o período que for prorrogado o Contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando o(s) FIADOR(ES) desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo LOCATÁRIO.

14.2.4. Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei do Inquilinato, ou semelhantes, provindas de Leis modificadoras, o LOCATÁRIO 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.

14.2.5. No caso de carta fiança prestada por pessoa jurídica, sem prejuízo das disposições acima, tal carta é parte integrante deste CONTRATO e o acompanha em anexo.

14.2.6. Na hipótese do LOCATÁRIO contratar a modalidade de fiança por intermédio da LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.027.928/0001-90, com sede na Rua Abraham Lincoln, 263, Seminário, Curitiba/PR, esta, 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 LOFT, que integram o presente Contrato como ANEXO I.

14.2.7.1. As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança preestada pela LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A., notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência, (iv) às condições para sua renovação, e (v) às hipóteses de sua exoneração.

14.2.7.2. O LOCATÁRIO declara expressamente, ainda, que está ciente que em caso de exoneração da LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A. da condição de fiadora, caberá a ele promover no prazo máximo de 30 (trinta) dias a substituição da garantia prestada, sob pena de infração contratual e ajuizamento da competente ação de despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS DADOS PESSOAIS

15.1. O tratamento dos dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** poderá ser realizado para execução do presente contrato e/ou de procedimentos preliminares relacionados ao contrato, para o cumprimento de obrigações legais por parte da **ÂNCORA** e seus parceiros, para o exercício regular de direitos, para a proteção de crédito, para os interesses legítimos da **ÂNCORA** para segurança e prevenção de fraudes, para a divulgação e promoção das atividades da **ÂNCORA**, respeitando os limites legais, bem como para efetivamente prestar, divulgar e entregar os nossos serviços com a maior efetividade e comodidade de acordo com os seus consentimentos de uso

15.2. A **ÂNCORA** pode utilizar os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO**, para ofertar imóveis, serviços ou experiências que se conectam com seus gostos pessoais, de acordo com o histórico de interesse, bem como para apresentar as novidades da **ÂNCORA**

15.3. Os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** podem ser tratados pela **ÂNCORA** para produzir estatísticas, estudos e análises que possam proporcionar serviços que se encaixem em seu perfil ou para melhorar os serviços. Ainda, pode haver utilização de software automatizado que analisa dados do titular em banco de dados públicos para checar o cumprimento das obrigações contratuais. Além disto, para facilitar o contato com o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, estes se comprometem com a veracidade das informações e a manter o seu cadastro atualizado.

15.4. A **ÂNCORA** pode compartilhar os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** com parceiros de segurança da informação, de contabilidade e jurídicos, com a plataforma de administração de contratos, com ferramentas de gerenciamento de tarefas e de comunicação interna e externa. A **ÂNCORA** também compartilha os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** com seus parceiros de negócios para finalidades como proteção ao crédito, exercício judicial e extrajudicial de direitos e execução de contratos.

15.5. Os dados pessoais do **LOCADOR** e do **LOCATÁRIO** são armazenados apenas pelo tempo necessário para cumprir a finalidade pela qual foram coletados. Alguns dados precisam ser mantidos em nosso banco de dados por mais tempo para o exercício regular de direitos, para a proteção do crédito, para o cumprimento de obrigações legais e para a execução de contratos.

15.6. Para obter mais informações sobre o tratamento de dados pessoais, o LOCADOR e o LOCATÁRIO podem consultar a política de privacidade e proteção de dados presente no site da Âncora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Este CONTRATO obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.

16.2. O LOCADOR declara ser o legítimo proprietário e/ou possuidor do Imóvel, o qual se encontra livre e desonerado de quaisquer direitos, obrigações e ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, que possam comprometer este CONTRATO, assumindo o dever de indenizar e manter o LOCATÁRIO e a ÂNCORA indenizados de quaisquer responsabilidades decorrentes de medidas que comprometam a sua posse e propriedade sobre o Imóvel.

16.3. O(S) LOCATÁRIO(S), o(s) Morador(es) e, se for o caso, o(s) FIADOR(ES) autorizam que as eventuais citações, intimações ou notificações sejam feitas por carta registrada ou por qualquer outro meio judicial ou extrajudicial, sendo certo que toda e qualquer comunicação enviada aos endereços eletrônicos de e-mail fornecidos nas qualificações do Quadro Resumo deste instrumento será reputada como *recebida* e possuirá plena validade para todos os fins legais.

16.3.1. Qualquer alteração nos endereços eletrônicos de e-mail constantes no Quadro Resumo deverá ser prontamente comunicada à ÂNCORA por instrumento que comprove a total ciência da imobiliária quanto a aludida mudança.

16.3.2. O(s) LOCATÁRIO(S), o(s) Morador(es) e, se for o caso, o(s) FIADOR(S), declaram-se solidários entre si, e outorgam-se mutuamente os poderes para receber(em) citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel, objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

16.4. Em se tratando de LOCATÁRIO pessoa jurídica, que seja obrigado ao pagamento de imposto de renda retido na fonte (IRRF) quando do pagamento do aluguel, compromete-se o LOCATÁRIO a apresentar mensalmente à ÂNCORA os comprovantes de recolhimento do IRRF, na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ser responsável por quaisquer valores despendidos pelo LOCADOR perante a Receita Federal do Brasil, mesmo que apurados após a extinção do presente instrumento.

16.5. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições contidas neste Contrato não serão afetadas ou prejudicadas, devendo as partes negociar a substituição de quaisquer disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições válidas, legais e executáveis, cujos efeitos deverão aproximar-se, tanto quanto possível, dos efeitos legais e econômicos almejados pelas disposições consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

16.6. Qualquer omissão ou tolerância pelas partes na exigência do correto e pontual cumprimento dos termos e condições, específicas ou genéricas, constantes deste Contrato, inclusive quanto ao valor, forma e prazo de pagamento de aluguéis e encargos, ou no exercício de qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá qualquer tipo de renúncia, desistência ou novação, nem afetará o direito de qualquer das Partes de exercê-los a qualquer tempo.

17. DO FORO

17. As partes elegem o Foro da Comarca do Recife, Estado de Pernambuco, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste Contrato de locação, bem como do Quadro Resumo, renunciando a qualquer outro que venha a ter, por mais privilegiado que seja, firmando-o em 02 (duas) vias de igual teor.

Recife, 05 de Fevereiro de 2026.