XII- O Locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento e assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato-

XIII- O(a)(s) Locatário(a)(s) desde já se obrigam a proceder teste na rede elétrica do imóvel locado para ter conhecimento de ser a mesma 110V ou 220V . O acionamento de qualquer equipamento elétrico ou eletrodoméstico , sem as devidas cautelas será de inteira responsabilidade do(s) locatário(a)(s) que isentam o(s) Locador(a) (s) e a administração de toda e qualquer responsabilidade pela ligação e uso inadequado dos equipamentos e aparelhos

13. DA DESAPROPRIAÇÃO – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador (a) e locatário (a) desobrigado (a) por todas as cláusulas deste contrato, ressalvadas ao locatário, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

5- 14. DA VENDA DO IMÓVEL – No caso de venda ,o locador deverá propor por escrito ao locatário que exercerá o **DIREITO DE PREFERENCIA DE COMPRA** que se obrigará a emitir a resposta em 30 dias a partir da comunicação inicial, bem como deverá permitir que os interessados à compra o visite em 3 três dos cinco dias úteis da semana, previamente indicados pelo locador/administrador. Caso o imóvel venha a ser vendido para o **locatário**, descendentes ou ascendentes deste, o **LOCADOR** pagará para a administradora **MORADA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME** a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda

15. DA MULTA CONTRATUAL – Da Impontualidade/ inadimplência as partes ajustam que, em caso de mora do Locatário no pagamento do aluguel e encargos mensais convencionados, a importância devida será acrescida de multa moratória de 10% (dez) por cento, motivo para ele locador entrar com ação judicial e ou cobrança, arcando neste caso, ele locatário com custas processuais e honorários advocatícios na base de 20% (vinte) por cento (Código Civil, arts. 389 e 395) independentemente dos sucumbenciais, bem como vencerá juro de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, tudo desde a data do vencimento até a final liquidação.

15.1 -Da infração de prazo contratual e restituição do imóvel locado antes do prazo de 12 meses sujeitará ao Locatário a multa de valor igual a 03 (tres) **alugueres mensais**, vigentes na data da infração, facultando, ainda, à parte inocente, considerar resolvido o presente contrato sem qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, enseja o despejo por infração contratual no caso do Locatário, sem prejuízo do complemento em razão de prejuízos suplementares que não puderem ser suportados pela multa ora pactuada (Código Civil, parágrafo único do art. 416), exceto quando da devolução do imóvel por parte do **LOCATÁRIO** antes do prazo pactuado neste contrato, caso em que a multa será proporcional ao tempo que faltar para encerrar o contrato conforme a Lei 12.112/09 artigo 4º por desocupação antecipada do imóvel. A Multa não se aplica nos casos em que a Lei 8.245 permite a isenção do locatário. O pagamento da multa não exime a obrigação de quitar os aluguéis e encargos atrasados, além das despesas inerentes ao caso, ficando, ainda ajustados que todas as despesas e custas processuais no caso de interposição judicial ou extrajudicial correrão por conta do inadimplente. A multa citada não exonera o locatário da entrega do imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

15.1.1. : – Que, embora a presente locação seja realizada pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, pactuam as partes ora contratantes que a multa contratual de 03 (três) alugueres constantes desta clausula será devida nos 12 (doze) primeiros meses, após essa data , o locatário poderá desocupar o imóvel sem pagar multa rescisória, desde que avise com 30 dias de antecedência e esteja em dias com as obrigações assumidas no presente contrato de locação ..