

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM FIADOR

DESCRIÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES

ITEM 1

LOCADOR(ES): XXXXXXXXXX, brasileira, comerciante, casada, portador da carteira de identidade nº: XXXXX SSP/RN, C.P.F nº: XXXXX, residente e domiciliado nesta cidade, e seu cônjuge: XXXXXXXXX, brasileiro, comerciante, casado, portador da carteira de Identidade nº: XXXXXXXXX, C.P.F. nº XXXXXXXXXX, ambos capazes;

ITEM 2

LOCATÁRIO(S): XXXXXXXXXXXX, inscrito no CNPJ nº: XXXXXXXXXXXX, representados neste ato pelos Sr. XXXXXXXXXXXX, brasileiro, casado portador da carteira de identidade nº: XXXXX Detran/RJ, C.P.F nº: XXXXX, residente e domiciliado na cidade do XXXXXXX e Sra. XXXXXXXXXXXX, brasileira, casada portador da carteira de identidade nº: XXXXX IFP/RJ, C.P.F nº: XXXXX, residente e domiciliado na cidade do XXXXXXXXXXX, ambos capazes;

ITEM 3

FIADOR(ES): XXXXXXXXXXXXXXX, brasileira, enfermeira, casada, portador da carteira de Identidade nº: XXXXX SSP/RN, C.P.F. nº: XXXXXXXXX, residente e domiciliado nesta cidade, e seu cônjuge: XXXXXXXXX, brasileiro, comerciante, casado, portador da carteira de Identidade nº: XXXXXXXXX, C.P.F. nº XXXXXXXXXX, ambos capazes;

ITEM 4

OBJETO DA LOCAÇÃO:

Imóvel Sala Comercial, situado na Rua XXXXXX, 000, sala XXXX, bairro: XXXXXX, cidade: Natal, CEP: 59000-00 no Estado do Rio Grande do Norte, sob a inscrição imobiliária n.º: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ITEM 5

DO ALUGUEL MENSAL:

O valor do aluguel mensal será de R\$ XXXX (XXXXXXXX), o prazo de locação será de 36 meses, com data de início em 00/00/201X e termino em 00/00/201X, tendo o primeiro vencimento no dia 00/00/201X;

Os signatários deste instrumento, nomeados e qualificados acima, doravante denominados **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO(A)**, capazes, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo presente e na melhor forma de direito, têm entre si firmemente ajustado o que a seguir se contém e declara, que reciprocamente outorgam e acertam, obrigando-se observar e cumprir, prevalecendo por si, seus herdeiros, sucessores, na forma da lei, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do imóvel Locado:

Constitui objeto do presente contrato de locação, no *Item 04* descrito acima, destinando-se o mesmo exclusivamente para comércio, ficando o **Locatário**, proibido de usá-lo para outros fins, sem anuência por escrito do **Locador**, regendo-se a presente locação pelas normas do Código Civil e pela Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SEGUNDA - Do prazo da Locação:

Findo o prazo de locação estipulado no item 05 do Quadro de Elementos Variáveis em anexo, sem que haja ocorrido sua prorrogação e cumpridas todas as obrigações contidas neste contrato, compromete-se o **Locatário(a)** a restituir o imóvel

locado completamente desocupado de pessoas e coisas, no estado de conservação descrito no **Laudo de Vistoria**, que é parte integrante deste termo, certo de que, em quanto não o fizer, pagará o aluguel mensal fixado no respectivo contrato, permanecendo eficazes todas as cláusulas deste instrumento, independentemente de qualquer notificação, ou interpelação, nos termos do Artigo 573 do Código Civil Brasileiro e do art. 56 da Lei 8.245/91.

§ Parágrafo único: Findo o prazo ajustado no caput desta cláusula, se o **Locatário** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do **Locador**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas condições ajustadas, excetuando-se o valor locatício que será atualizado; entretanto, o **Locador** poderá denunciar o contrato quando lhe convier, desde que notifique o **Locatário** de sua intenção, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para desocupação. Se notificado, o **Locatário** não restituir o imóvel no prazo concedido, pagará, enquanto estiver em sua posse, o aluguel que o **Locador** arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, embora que decorrente de caso fortuito (C.C. art. 575).

CLÁUSULA TERCEIRA - Do Aluguel Mensal :

Pela locação ajustada de conformidade com o acordado neste instrumento, o Locatário pagará mensalmente ao Locador(a), juntamente com os encargos locatícios, a título de aluguel a importância fixada no *item 05* descrito acima, sempre até o dia do vencimento, O **Locatário** receberá o boleto de aluguel em domicílio ou via e-mail para pagamento na rede bancária e caso este não venha a receber em tempo hábil, o mesmo deverá comparecer ao escritório da administradora , a empresa **VIVER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME – CRECI sob o nº 2990 J - 17ª Região**, inscrita no CNPJ.MF sob nº: 10.421.354/0001-63, estabelecida à Av. Amintas Barros,2740, Lagoa Nova Natal/RN, ou a quem ela indicar por escrito, para providenciar o devido pagamento;

§ Parágrafo primeiro - O valor da locação prevista no “Caput” desta cláusula será corrigido anualmente pelo **IGPM-FGV** (Índice Geral de Preços do Mercado/Fundação Getúlio Vargas), ou na sua falta, pelo **IGP e IPC**, respectivamente pela ordem, sendo que os aluguéis reajustados entrarão em vigor independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito por qualquer outro índice oficial, que reflita a variação dos preços ocorridos no período do reajuste.

§ Parágrafo segundo - Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável que a correção do aluguel e de seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

§ Parágrafo terceiro - Fica acordado e esclarecido que o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria. Não poderá o **Locatário** sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita.

§ Parágrafo quarto - Caso venha a ocorrer os índices inflacionários aos níveis anteriores ao Plano Real, isto é (Hiper-inflação), o **Locatário** compromete-se a negociar, junto ao **Locador**, reajuste de novo valor de aluguel a preço de mercado e periodicidade permitida pela Lei na Época.

§ Parágrafo quinto - Caso as partes convençionem que o recibo de aluguel seja enviado ao domicílio do **Locatário** para pagamento na rede bancária e este não venha a receber em tempo hábil, o mesmo deverá comparecer ao escritório da administradora para providenciar o devido pagamento.

CLÁUSULA QUARTA - Dos Impostos e Taxas:

Além do aluguel convençionado no *caput* da cláusula anterior, o(a) **Locatário** pagará a título de **ENCARGOS DA LOCAÇÃO**:

- a) Todos os impostos, principalmente IPTU, e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel ou sobre o valor da locação, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser cobrados ou criados pelo Poder Público;
- b) O prêmio de seguro contra incêndio correspondente ao imóvel locado, seguro este que será feito pelo **Locatário** durante o período de permanência do imóvel, em seguradora de confiança do **Locador** e em valor que assegure adequada indenização, com cobertura contra incêndio, segurando exclusivamente o imóvel do **Locador**, tudo de conformidade com os permissivos legais do art. 13 da Lei nº 4.591/64 e do art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91;
- c) As despesas decorrentes de taxas de condomínio, água, luz e esgoto sanitário (se houver);
- d) Terá a faculdade de proceder à transferência da titularidade das taxas referentes ao imóvel, junto às respectivas instituições (CAERN e COSERN).

CLÁUSULA QUINTA - Penalidades por Atraso de Pagamentos (Aluguel/Encargos):

Pelo atraso, qualquer que seja, que ocorra, eventualmente, no pagamento do aluguel e encargos, será acrescido, além da multa, irredutível, de 10%(dez por cento) do valor do aluguel mensal em vigor e encargos, que fica desde já estabelecida e aceita. Pagará mais o **Locatário** ao **Locador**, juros de 1%(um por cento) ao mês, bem como correção monetária que será cobrada a partir do trigésimo dia de atraso, calculada pelo índice da inflação relativo ao período do atraso, aplicado "*pro-rata tempore*".

§ Parágrafo primeiro - A partir do décimo quinto (15º) dia de inadimplência a cobrança será enviada ao setor jurídico que, além dos encargos elencados no Caput desse artigo, cobrará honorários a base de 10% (dez por cento) se extrajudicial o pagamento, e 20%(vinte por cento) se judicial, que incidirá sobre o valor total do débito atualizado. Caso não demonstre o **Locatário** nenhum interesse na quitação da dívida, imediatamente poderá ser interposta ação de despejo por falta de pagamento.

§ Parágrafo segundo - A eventual tolerância no atraso do pagamento do aluguel e encargos não constituirá jamais em precedente invocável como excludente de aplicação, a todo tempo, das sanções que da infração possam resultar ao **Locatário**, na conformidade estabelecida neste contrato, inclusive sua rescisão, com as cominações de direitos cabíveis.

§ Parágrafo terceiro - O **Locatário** será o responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas, tarifas de serviços públicos de água/esgoto e energia, e outros, que já incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

§ Parágrafo quarto – A falta de pagamento, nas épocas determinadas neste contrato, dos aluguéis e encargos, por si só, constituirá o **Locatário** em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extrajudicial, restando ciente de que fica facultada à empresa administradora ou o procurador do locador, efetuar os respectivos registros junto aos órgãos de proteção ao crédito, além de outras sanções previstas neste instrumento contratual, inclusive o direito de promover a competente ação de despejo por falta de pagamento.

CLÁUSULA SEXTA - Do estado em que se Encontra o Imóvel:

O **Locatário** declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra em conformidade com o **LAUDO DE VISTORIA** do imóvel, assinada pelas partes e que passa a ser parte integrante deste contrato, e no qual se faz expressa referência a eventuais defeitos que o imóvel possa apresentar.

§ Parágrafo primeiro: O **Locatário** obriga-se por todas as obras que se façam necessárias para manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e as instalações de iluminação e força, pintura, telhados, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, encanamentos, tubulações, ralos e demais acessórios (se houver) no mesmo estado de conservação e funcionamento que ora os recebe, conforme descrito no **LAUDO DE VISTORIA** do imóvel, sem direito a **retenção ou indenização** por quaisquer benfeitorias, necessárias ou úteis, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

§ Parágrafo Segundo: O **locatário** terá 48hs para conferência da vistoria, caso haja alguma contestação, nos enviar por escrito no prazo determinado.

§ Parágrafo Terceiro: O **Locatário** permitirá desde já ao **Locador** examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso, a fim de certificar-se do seu estado de conservação.

CLÁUSULA SÉTIMA - Da devolução das chaves do mesmo:

Ao encerrar-se a locação, deverá o **Locatário** apresentar, juntamente com as chaves do imóvel, prova da quitação do condomínio, luz, água, IPTU (se houver) e entregar os recibos que estiverem em seu poder, do que se dará comprovação; além disso, antes de devolver o imóvel, deverá o **Locatário** fazer os reparos que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições descritas no LAUDO DE VISTORIA supracitado, e uma vez satisfeitas às demais exigências acima especificadas.

CLÁUSULA OITAVA - Proibição de Sublocação:

É expressamente proibido ao **Locatário** sublocar o imóvel, cedê-lo ou emprestá-lo a terceiros, seja a qualquer título, gratuito ou oneroso, no todo ou em parte, e ainda transferir o presente contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade prevista neste contrato, sem prévia anuência por escrito do **Locador**. No caso de ser dado consentimento por parte do **Locador**, ao **Locatário** caberá a responsabilidade de diligenciar, devida e oportunamente, junto aos ocupantes a fim de que o imóvel esteja livre e desimpedido quando do término desta locação, responsabilizando-se até o fim pelo fiel cumprimento desta avença.

CLÁUSULA NONA - Das Benfeitorias:

É vedado ao **Locatário**, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento por escrito do **Locador**. As benfeitorias realizadas no imóvel, desde que previamente autorizadas, para adaptação da atividade comercial do locatário serão por ele retiradas por ocasião do término da locação, se assim desejar o **Locador**, possibilitando que o imóvel seja restituído tal como foi entregue para locação.

§ Parágrafo Primeiro: Fica acordado e esclarecido que o **Locatário** não poderá exigir indenização pelo "**Ponto**" ou **fundo de comércio**, alegar necessidade de transferência ou venda, bem como retardar a sua entrega; já que o mesmo não foi vendido ou negociado.

CLÁUSULA DÉCIMA - Da Faculdade de alienar o imóvel locado:

O **Locador** poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado e, conseqüentemente, ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento.

§ Parágrafo primeiro: Na forma da lei, ficará assegurado ao **Locatário** o direito de preferência para aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, devendo para tanto dar sua resposta dentro do prazo de trinta dias contados da notificação da venda.

§ Parágrafo segundo: Se o imóvel locado for colocado à venda e o **Locatário** não exercer seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários razoáveis previamente estabelecidos entre ele e o **Locador**, sob pena de rescisão contratual.

§ Parágrafo terceiro: Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer a venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Das exigências do poder público:

O **Locatário** se obriga, sob pena de rescisão da locação, a satisfazer por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, bem como respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel locado o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam

perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da desapropriação do imóvel locado:

Na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará o **Locador** inteiramente livre de qualquer responsabilidade perante o **Locatário**, ressalvado a este o direito de haver do poder desapropriaste, a indenização a que se julga com direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Das Normas de Condomínio:

Sendo o imóvel locado unidade de Condomínio, fica fazendo parte integrante deste contrato, o regulamento interno do mesmo. Regulamento este, que o **Locatário** se obriga a cumprir e respeitar por si, seus propositos e/ou em nome do Locador, como se fora aqui transcrito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Da Multa Contratual:

Ficará estipulada a multa equivalente a três (03) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, ressalvado à parte inocente o direito de considerar simultaneamente rescindida a locação independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ *Parágrafo primeiro:* O pagamento da multa acima pactuada não eximirá o **Locatário** de solver os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel, muito menos da responsabilidade pelo pagamento dos valores devidos a título de aluguel e encargos da locação e outros previstos no presente contrato.

§ *Parágrafo segundo:* Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva, ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Da forma de citação, intimação ou notificação:

Se necessário a propositura de ações de despejo, execução, imissão ou notificações para realização de vistorias no imóvel, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de Recebimento (AR), para os endereços fornecidos pelo **Locador** e **fiadores**, constantes deste contrato. Tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, poderão também ser feitas as citações, notificações ou intimações, por fac-símile (FAX).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Da Fiança:

Assina (m) também o presente contrato na qualidade de fiador (es) e de principal (is) pagador (es), solidário (s) com o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) em todas as obrigações ora assumidas, a (s) pessoa (s) qualificada (s) no item 3 do quadro resumo.

§ *Parágrafo Primeiro:* Fica desde já expressamente convencionado que, em qualquer hipótese, a responsabilidade do (s) fiador (es) permanecerá (ão) integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até real e efetiva entrega das chaves, em igualdade de condições com o (a) (s) afiançado.

§ *Parágrafo Segundo:* Nos casos de morte, falência ou insolvência do (s) fiador (es), o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) obriga(m)-se a apresentar, dentro de trinta dias, substituto idôneo, a juízo do(a) (s) LOCADOR (A) (ES), sob pena de caracterizar-se infração contratual, ensejadora de ação de despejo.

§ *Parágrafo Terceiro:* A falta de qualquer das garantias enumeradas no art. 37 da Lei 8.245/91, por fato imputável ao (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) constitui infração contratual, passível de ação de despejo.

§ *Parágrafo Quarto:* O (s) Fiador (es) assume(m) a obrigação de principais pagadores dos aluguéis e encargos referidos no item 5 do Quadro Resumo, estendendo-se sua responsabilidade a qualquer majoração de aluguel, inclusive resultante de Ação Revisional do aluguel, impostos, taxas e condomínios se houver, bem como dos demais encargos da locação até a entrega das chaves do imóvel, livre de pessoas e bens, assim como o cumprimento integral de todas as cláusulas e condições estipuladas no Contrato de Locação. Os valores serão recebidos pelo (a) (s) LOCADOR (A) (ES) ou seu representante legal, mediante recibo, ainda que vencido o prazo da locação. A presente fiança perdurará mesmo que ocorra falecimento do afiançado.

§ *Parágrafo Quinto:* Declaram outrossim, os Fiaidores:

a) Que desistem, expressamente da faculdade de pedir exoneração da fiança que é prevista pelo artigo 835, do Código Civil, desistem também das faculdades previstas nos artigos 837 e 839, do mesmo diploma legal, pois a presente fiança somente se extinguirá com o cumprimento integral de todas as obrigações legais e pactuadas.

b) que não lhes assistem em execução, por força de solidariedade, o benefício de ordem, conforme o artigo 827, do Código Civil, renunciando conforme lhe faculta o art. 828, I, do mesmo código.

c) a fiança ora prestada se estenderá a eventuais modificações da locação, resultantes de disposições legais, inclusive ações revisionais de aluguel e após o término do Contrato de Locação;

d) que se responsabilizam pelo pagamento integral da multa contratual, ainda que o Contrato de Locação esteja vigendo por prazo indeterminado, se o (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) for despejado por falta de pagamento ou cometer qualquer outra infração contratual, ou

legal. A referida multa contratual será sempre corrigida monetariamente à partir de inadimplência do (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) , ou da época que cometeu a infração;

e) que se responsabilizam por todos os danos causados ao imóvel objeto da locação, responsabilizando-se também pelos lucros cessantes, ou seja, o tempo que o imóvel, em virtude dos danos, deixar de auferir rendimentos, ficando a disposição de vistoria e reforma;

f) que se responsabilizam por todas as despesas necessárias com pagamento do depositário público ou particular, na hipótese de haver remoção de bens em ação de despejo, bem como as custas processuais, honorários advocatícios, honorários de peritos e assistentes técnicos em qualquer tipo de processo que tenha por objeto a locação afiançada, independente de notificação ou citação;

§ Parágrafo Sexto: Se o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) admitir (em), em benefício do (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S), qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste Contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 838, Inciso I do Código Civil Brasileiro por parte dos fiadores, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do (a) (s) LOCADOR (A) (ES)

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Condições Gerais e Especiais:

Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula segunda, não poderá o **Locador** retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do **Locatário**; nem poderá esse último devolvê-lo ao **Locador**, sob pena de pagamento de multa na forma pactuada na cláusula décima quarta. Também não poderá restituí-lo durante o período da prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar o **Locador**, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, salvo se pagar o correspondente a um mês de aluguel e encargos.

Salvo declaração escrita do **Locador** quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo **Locatário** como precedente ou excludente de responsabilidade para se furtar ao cumprimento do presente contrato.

O presente contrato obrigará herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes, inclusive e principalmente dos fiadores.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Do Foro:

Fica, desde já, eleito o foro da Comarca de Natal/RN, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas com relação ao presente contrato, bem como, tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado, em ação apropriada, no foro eleito, correndo por conta da parte

vencida, além do principal e da multa estipulada neste contrato, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, acrescido dos honorários advocatícios.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes, juntamente com o fiador, assinam o presente instrumento em (03) três vias de igual teor e forma, em presença das testemunhas abaixo nomeadas.

Natal/RN, ____ de _____ de _____

LOCADOR(A): _____

LOCATÁRIO: _____

FIADOR(A): _____

TESTEMUNHAS: _____

CPF:

CPF: