

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo o presente instrumento, os signatários **ALEXANDRA MARA DE AQUINO FEITOSA SOUZA**, brasileira, casada, empresária, RG nº1.093.679 SSP/RN e CPF nº779.452.714-72, residente e domiciliado em Pau dos Ferros/RN denominado nesse contrato de **LOCADORA**, e **COMERCIAL CASTRO E SILVA LTDA**, CNPJ: 70.321.112/0002-00 com sede a Rua: Quinze de Novembro, 11, Centro, Pau dos Ferros/RN, tendo como proprietária **FRANCISCA MATILDE DE HOLANDA**, CPF nº779.456.384-49, residente e domiciliada na Rua Francisco de Assis Filho, Centro, 252, em Francisco Dantas/RN, CEP 59902-000, denominado nesse contrato de **LOCATÁRIO**, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DE LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO:** O(A) LOCADOR(A), na qualidade de proprietário(a) do ponto comercial situado na Rua Lafaiete Diógenes, nº 91, Loja 6 - Térreo, Bairro Centro na cidade de Pau dos Ferros/RN o cede em locação ao(a) LOCATÁRIO(A), pelo preço de **R\$ 500,00** (quinhentos reais) nos primeiros **12 (doze)** meses, após esse período, o valor do aluguel será reajustado por acordo entre as partes, de conformidade com o preço de mercado. Não havendo acordo com relação ao novo preço fica garantido ao(à) LOCADOR(A), no mínimo, a variação anual do IGPM(FGV). O pagamento será feito por meio de transferência bancária se vencendo dia **20** de cada mês, sujeito a juros por atraso de **10 % (dez por cento)** e **1% (um por cento)** por mês. Com prazo de **24 (Vinte e quatro)** meses, tendo início **02/06/2023** e término **02/06/2025**, estando as partes e fiadores obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As partes contratantes atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel, dado em locação, descrito acima, uma vez que firmaram ciência no Termo/Laudo de Vistoria de Entrada anexo do presente instrumento, o qual fora encontrado em perfeito estado de conservação, para o fim a que se destina.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia da administradora/locador, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do locatário sem autorização expressa.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia do LOCADOR, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do locatário sem autorização expressa.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Optando as partes pela vistoria terceirizada, e havendo custo para a sua realização, tais custos serão efetivamente arcados pelo LOCATÁRIO, tanto a inicial quanto a final.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO ALUGUEL:** O valor do aluguel mensal é a importância constante na cláusula primeira, para o período lá consignado, e vence a cada trinta dias a contar da data definida pelo LOCADOR constante cláusula primeira, impreterivelmente, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a pagá-lo ao(a) LOCADOR(A) em moeda corrente, por intermédio de transferência bancária ou débito em conta ou mediante recibo.

**PARÁGRAFO UNICO:** O não pagamento dos aluguéis no dia do vencimento, cláusula primeira, tornará o locatário e seus fiadores obrigados a pagar o valor principal, acrescidos de correção monetária, *juros de mora* de **1% (um por cento)** ao mês, multa de **10% (dez por cento)**.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS TAXAS:** São encargos obrigatórios do(a) LOCATÁRIO(A): Taxa de condomínio e energia elétrica da unidade locada. Devendo o(a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(a) LOCADOR(A) os respectivos comprovantes, quando solicitado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Sempre que as despesas constantes do caput desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do(a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-lo(a) assim que para tanto for solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do (a) LOCATÁRIO (A), dará direito ao(a) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando ao(a) LOCATÁRIO(A) ao pagamento da multa referida na cláusula decima oitava, sem prejuízo das demais obrigações.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Será cobrado uma taxa especificamente para a **PINTURA e LIMPEZA** do imóvel com o valor total de **R\$ 380,00** (trezentos e oitenta reais) dividido em seis parcelas de **R\$ 63,33** (sessenta e três reais e trinta e três centavos), por objetivo abreviar a entrega deste pelo o locatário. Tendo em vista ao locador já conter a mão de obra para execução de tal serviço assim sendo fica ao locatário isento de tal serviço, caso seja efetuado tal pagamento. No caso de renovação fica acordado o que reza o contrato anterior.

**CLÁUSULA QUARTA – DOS PRAZOS:** O prazo da presente locação é o estabelecido na cláusula primeira.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fim do prazo estipulado no caput desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se ao(a) LOCATÁRIO(A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, conforme declinado no Laudo de Vistoria, anexo ao presente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É concedido ao LOCATÁRIO, o benefício de promover a rescisão do presente contrato, no 24º (Vigésimo quarto) mês de sua vigência, devendo

para tanto, promover o prévio comunicado por escrito, nos trinta dias que anteceder o referido período, ao LOCADOR, de seu desejo pelo que será nesse específico caso será dispensado a multa prevista na cláusula decima oitava e seus parágrafos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Após ultrapassado o prazo definido na clausula primeira poderá ser rescindido sem ônus (multa) para quaisquer das partes, desde que seja a outra parte notificada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**PARAGRAFO QUARTO:** Após 3 (três) anos de vigência do contrato, poderá o locador requerer revisão do aluguel para o preço de mercado.

**CLÁUSULA QUINTA- DO REAJUSTE DO ALUGUEL:** O valor do aluguel será reajustado anualmente por acordo entre as partes, de conformidade com o preço de mercado. Não havendo acordo com relação ao novo preço fica garantido ao(à) LOCADOR(A), no mínimo, a variação anual do IGPM(FGV). Caso haja alteração na legislação locatícia o aluguel passará a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Sem prejuízo do disposto no *caput*, permanecendo o LOCATÁRIO (A) na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável que, o contrato passará AUTOMATICAMENTE a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei, permanecendo o mesmo indexador já previsto.

**CLÁUSULA SEXTA – DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO:** O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins de moradia residencial, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o(a) LOCATÁRIO(A), arcar com as custas decorrente da referida infração presente na clausula decima oitava.

**CLÁUSULA SETIMA – DAS NORMAS DO CONDOMINIO:** Caso o locatário infrinja as normas do condomínio, recebendo o total de 3 (três) advertências, poderá o locador rescindir tal contrato sem multas previstas.

**CLÁUSULA OITAVA:** O(A) LOCADOR(A) dá ao(a) LOCATÁRIO(A) os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

**CLÁUSULA NONA:** O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito da LOCADOR(A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pela LOCADOR(A), alteração feita na firma ou contrato social do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

**CLÁUSULA DECIMA - DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO:** Ao ingressar no imóvel ao(à) LOCADOR(A) deverá entregar ao(a) LOCATÁRIO(A), um termo de vistoria, onde fique expressamente figurado o estado do imóvel.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA:** Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro de 10 (dez) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento

das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitam com o estado do imóvel descrito no TERMO/LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA:** Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido conforme Termo/Laudos de Vistoria lavrado e assinado pelas partes, nesta data, fazendo essa parte integrando do presente instrumento, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

**CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA:** O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme TERMO/LAUDO DE VISTORIA, o qual fica fazendo parte integrante do presente, não há forma pré determinada para o conteúdo do referido instrumento, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recursos técnicos de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

**CLÁUSULA DECIMA QUARTA:** Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma geral do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, apresentado posteriormente os comprovantes das despesas a LOCATÁRIA ou seus co-obrigados (fiadores), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES:** As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo (a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como os referentes a conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo (a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo (a) LOCATÁRIO(A), ficando esta responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em se tratando de imóvel comercial, semi-acabado ou semi pronto, as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial, objeto do presente contrato, serão ao imóvel incorporados para todos os efeitos legais, não podendo ser pleiteado pelo(a) LOCATÁRIO(A) qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização por essas.

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA:** Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(a) LOCADOR(A) independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas a custa da locatária, a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A).

**CLÁUSULA DECIMA SETIMA- DA RESCISÃO E PENALIDADE:** Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação: a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte da LOCATÁRIA de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O(A) LOCADOR(A) não terá qualquer responsabilidade perante ao(a) LOCATÁRIO(A), em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O LOCADOR e o LOCATÁRIO obrigam-se a respeitar todas as cláusulas e condições do presente contrato incorrendo a parte que infringe qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 3 MESES DE ALUGUEL que será sempre paga integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela a parte inocente, caso lhe convier.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Caso o contrato seja rescindido antes do prazo de termino por alguma das partes sem o descumprimento de qualquer uma das cláusulas devera a parte que rescindiu pagar a multa dessa cláusula do parágrafo segundo.

**CLÁUSULA DECIMA OITAVA:** Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) em infração contratual à negativa de tal procedimento.

**CLÁUSULA DECIMA NONA:** As partes contratantes declaram estar bem cientes do teor do presente instrumento, aceitando todos os seus termos, direitos e obrigações, conforme prescrição das legislações mencionadas.

**E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta do(a) LOCATÁRIO(A).**

Pau dos Ferros (RN), 20 de Janeiro de 2023.

---

LOCADOR

---

FRANCISCA MATILDE DE HOLANDA– CPF: 779.456.384-49

Proprietária Gerente

---

TESTEMUNHA CPF