**CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS DE COMERCIAIS**

**TARRAF & FILHOS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.522.586/0001-00, com sede na Rua Duarte Pacheco, nº 90, Sala 01, bairro Higienópolis, São José do Rio Preto/SP, CEP 15085-140, doravante designado simplesmente **PROPRIETARIO.**

**<NOME\_LOCATARIO>,** pessoa fisica de direito privado, inscrita no CPF sob n° <CPF>, com sede na <LOGRADOURO>, nº <NUMERO>, <COMPLEMENTO>, bairro <BAIRRO>, CEP <CEP>, nesta cidade de <CIDADE>/<ESTADO>, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratada locação de imóvel urbano destinado para fins de **COMERCIO** da empresa **LOCATÁRIA**, do imóvel localizado na R. Duarte Pacheco nº 90, Bairro Higienópolis, área de 50 m² objeto de parte da matrícula n° 10.132, do 2° Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 0410740000, de propriedade do **LOCADOR**.

**Cláusulas e condições:**

**CLÁUSULA 1ª**

O prazo de locação é de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se em 22 de março de 2023 e cessando de pleno direito em 22 de março de 2025, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o **LOCATÁRIO** a desocupar o imóvel ora locado, na data mencionada, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**Parágrafo primeiro:** Superado o período de 12 (doze) meses após o início do contrato, fica facultado às partes contratantes a possibilidade de rescindir o presente instrumento, sem que haja a incidência de quaisquer multas, desde que previamente notificado com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA 2ª**

O aluguel mensal é de <VALOR\_ALUGUEL> (XXXXXXX) já incluso taxa de IPTU, acrescidos das taxas que incidirem sobre o imóvel (taxas condominiais, tarifa de água e luz, etc), com vencimento todo dia 20 (vinte) de cada mês, a ser pago em boleto bancário a ser enviado para o endereço do imóvel objeto da presente locação ou para endereço eletrônico <EMAIL>, fornecido pelo **LOCATÁRIO.** Sobre os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, incidirão multa moratória contratual e convencional de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor do aluguel, encargos constantes do boleto e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de atualização monetária pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo **LOCADOR** sendo que, desde já, concorda o **LOCATÁRIO** em arcar com honorários advocatícios de cobrança extrajudicial na ordem de 10% (dez por cento) sobre os valores devidos e, ainda, sujeitando-se ao ajuizamento da competente ação de despejo.

**Parágrafo primeiro**: O aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do índice do “IGP-M da FGV”, acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

**Parágrafo segundo**: Se, na vigência deste contrato, ou de sua prorrogação, o índice de atualização locatícia escolhido vier a ser extinto, fica convencionado expressamente que será substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, desde que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

**Parágrafo terceiro**: Caso o índice escolhido pelos contratantes apresente valor negativo, ou seja, se quando de sua aplicação o valor do aluguel resultar menor do que o que está sendo pago à época do reajuste, então o aluguel permanecerá inalterado até o próximo reajuste, nos termos da legislação em vigor, ressaltando que, não ocorrerá em qualquer hipótese, apuração a menor do aluguel vigente à época da aplicação do reajuste.

**Parágrafo quarto**: Juntamente com o aluguel, o **LOCATÁRIO** pagará, mensalmente, taxas de consumo de água e esgoto (25% do valor da fatura que incide sobre a totalidade do imóvel, visto que conta com apenas 1 (um) hidrômetro medidor de consumo de água. Neste caso, o valor será cobrado do **LOCATÁRIO** mediante o envio de um bolelo específico), IPTU e energia elétrica (Unidade de Consumo nº 20817533) que incidir sobre o imóvel ora locado, caso houver, no local onde for indicado pelo **LOCADOR**. Além disso, fica o **LOCATÁRIO** responsável pelo pagamento de eventuais multas aplicadas por força do uso irregular do imóvel ou decorrentes do negócio lá instalado, em caso de o contrato prever a utilização para fins comerciais.

**Parágrafo quinto:** Caso o **LOCATÁRIO** não receba o boleto bancário no endereço mencionado no *caput* da presente ou no endereço eletrônico <EMAIL>, deverá dirigir-se à sede da empresa **LOCADORA** e retirar segunda via antes do vencimento do aluguel ou outro acessório da locação no boleto lançado.

**Parágrafo sexto:** Fica expressamente proibido o pagamento dos alugueis e demais encargos locativos por meio de transferência ou depósito bancário, ordens de crédito ou pagamento, remessa de cheque ou valores depositados diretamente em conta do locador, bem como por qualquer outro meio que não os pactuados neste contrato, sendo considerados como nulo ou inexistente em caso de sua realização.

**CLÁUSULA 3ª**

Findo o prazo ajustado na *Cláusula Primeira*, se o **LOCATÁRIO** continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas. No entanto, poderá o **LOCADOR** denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao **LOCATÁRIO** o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DE 30 (trinta) dias. Se, notificado, o **LOCATÁRIO** não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará o aluguel que o **LOCADOR** arbitrar, limitado ao valor de mercado, enquanto estiver em seu poder e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 1.196, Código Civil).

**CLÁUSULA 4ª**

O **LOCADOR** se responsabilizará pelo pagamento de todos os tributos municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre o imóvel, durante a vigência da relação locatícia, repassando o referido custo ao **LOCATÁRIO** conjuntamente com o valor do aluguel, mês à mês, fazendo prova do valor caso o **LOCATÁRIO** se manifeste neste sentido.

**CLÁUSULA 5ª**

É o **LOCATÁRIO** responsável pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é responsável nos termos da lei e do presente instrumento.

**CLÁUSULA 6ª**

Fica expressamente vedada a cessão, transferência, sublocação ou empréstimo, ainda que parcial, do presente contrato, sob qualquer hipótese.

**CLÁUSULA 7ª**

O **LOCATÁRIO** declara ter recebido o imóvel locado, bem como seus acessórios em perfeitas condições de uso e habitabilidade, conforme laudo de vistoria e fotográfico, em anexo.

**Parágrafo único**: O **LOCATÁRIO** não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

**CLÁUSULA 8ª**

O **LOCATÁRIO**, obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu, conforme vistoriado (cláusula oitava), respondendo exclusivamente por todos os reparos pertinentes à conservação do imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede de água, de esgoto e elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

**Parágrafo primeiro:** Não sendo o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na Cláusula Oitava, o aluguel continuará a correr, inclusive quanto aos acessórios, até que o **LOCATÁRIO** cumpra todas as exigências do **LOCADOR**, entre elas a apresentação ao **LOCADOR** dos comprovantes de pagamento de conta de luz e o seu pedido de desligamento, assim como qualquer outro encargo de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

**Parágrafo segundo**: O **LOCATÁRIO** e o fiador obrigam-se a executar os reparos mencionados e exigidos (cláusula nona), dentro de 15 (quinze) dias a contar do dia em que o LOCADOR lhe entregar a chave para a execução dos reparos.

**Parágrafo terceiro**: Não sendo executados os reparos mencionados no parágrafo anterior, dentro do prazo, o **LOCATÁRIO**, ou seu fiador e principal pagador, obrigam-se a depositar onde for indicado, o valor correspondente do orçamento apresentado pelo **LOCADOR**.

Se não forem cumpridas as disposições acima, poderá o **LOCADOR** executar os reparos, ficando desde já, autorizados pelo **LOCATÁRIO**, pelo fiador e principal pagador os quais reconhecem como idôneo o orçamento obtido pelo **LOCADOR**, considerando como devedores, e consequentemente autorizando sua cobrança mediante execução, com fundamento no inciso III, do artigo 784, do Código de Processo Civil.

**Parágrafo quarto**: Igualmente aplicam-se as disposições do parágrafo anterior aos reparos que se fizerem necessários durante o curso da locação.

**CLÁUSULA 9ª**

Qualquer outra benfeitoria no imóvel só poderá ser feita se previa e expressamente consentida pelo **LOCADOR** com sua manifestação por escrito.

**Parágrafo primeiro**: Não terá o **LOCATÁRIO** direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias que, mesmo com consentimento escrito do **LOCADOR**, venha a fazer no imóvel ora locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

**Parágrafo segundo**: Caso não seja conveniente ao **LOCADOR** a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo **LOCATÁRIO** no imóvel ou nas dependências, deverá ser removida a sua custa, deixando o imóvel e suas dependências no estado em que se achavam antes da locação, caso em que correrão todas as despesas necessárias por conta do **LOCATÁRIO**.

**CLÁUSULA 10ª**

Será caracterizado como grave infração contratual, podendo o **LOCADOR**, dar por rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial o presente contrato, sem o direto a qualquer indenização ou reclamação:

1. se o **LOCATÁRIO** não efetuar pontualmente o pagamento de qualquer das prestações assumidas;
2. se o **LOCATÁRIO** usar o imóvel objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado;
3. se o **LOCATÁRIO**, não apresentar dentro do prazo previsto ou fixado, fiador idôneo a juízo do **LOCADOR**;
4. se o **LOCATÁRIO** deixar de observar qualquer exigência do Regulamento Interno do Edifício (em caso de locação de imóvel em edifício de condomínio).

**Parágrafo único**: Igualmente ficará rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

**CLÁSULA 11ª**

O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato será locado EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE COMERCIO, contemplando as especificidades indicadas no preâmbulo do contrato (comercio).

**CLÁUSULA 12ª**

A aposição de placas, cartazes ou qualquer inscrições ou sinais, aparelhos de ar condicionado, antenas, e outros, na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordada com o **LOCADOR** o local apropriado para instalação, observando-se sempre o regulamento interno do Edifício (em caso de locação de imóvel em edifício de condomínio).

**CLÁUSULA 13ª**

Não responderá o **LOCADOR** em nenhum caso por danos que venham a sofrer o **LOCATÁRIO** em caso de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, incêndio, casos fortuitos ou de força maior.

**CLÁUSULA 14ª**

Não terá direito o **LOCATÁRIO** a retenção do pagamento do aluguel, ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

**CLÁUSULA 15ª**

O **LOCATÁRIO** não poderá escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da Lei e do presente instrumento, mesmo sob alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

**CLÁUSULA 16ª -** A locação só termina com a devolução das chaves contra recibo, fornecido pelo **LOCADOR** e respectiva elaboração da “vistoria de devolução” do imóvel, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves no prédio, imóvel ou qualquer outro local, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser a Administradora. Nesta oportunidade, o **LOCATÁRIO** deverá fazer provas das quitações de todas as taxas de água, luz, condomínio, IPTU e outros, através de entrega de fotocópia das 03 (três) últimas contas ou prestação.

**Parágrafo primeiro:** O **LOCATÁRIO** deverá informar, também, na ocasião da desocupação definitiva do imóvel, o endereço completo para onde esta mudando, a fim de possibilitar a remessa posterior de sua correspondência;

**Parágrafo segundo:** O imóvel deverá estar livre e desimpedido de pessoas e coisas, totalmente limpo e asseado, no mesmo estado de conservação constante na “vistoria inicial”, principalmente no que diz respeito à conservação da pintura, janelas, portas, fechaduras, trincos, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, dos armários embutidos, gabinetes, muros, portões, telhados, enfim, em condições de uso imediato.

**Parágrafo terceiro:** O imóvel deverá receber nova pintura, por conta do LOCATÁRIO, caso assim os tenham recebido no início da locação, com o mesmo tipo de tinta e cores aplicadas na época.

**CLÁUSULA 17ª**

Tolerâncias ou concessões do **LOCADOR** para com o **LOCATÁRIO**, se não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas no presente instrumento.

**CLÁUSULA 18ª**

Ao **LOCADOR** fica assegurado o direito de visita ao imóvel a qualquer tempo para verificação do bom cumprimento deste contrato, durante a vigência do contrato de locação.

**CLÁUSULA 19ª**

O descumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator a multa equivalente a 03 (três) alugueis, convertidos em moeda corrente do país, na data do efetivo pagamento, segundo a paridade estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa que eventualmente for interposta.

**Parágrafo único**: Se ocorrer a desocupação do imóvel antes de escoado o prazo contratual fixado na cláusula primeira, além das penalidades previstas nesta cláusula, será devido o aluguel na forma do parágrafo único do artigo 571, do Código Civil e sem o prejuízo no disposto no parágrafo primeiro da cláusula vigésima.

**CLÁUSULA 20ª**

O **LOCATÁRIO** renuncia expressamente, nos termos da legislação de regência, o direito de preferência de aquisição no caso do imóvel ser colocado à venda e autoriza desde já os possíveis interessados na aquisição, proceder à visitação do prédio, desde que acompanhados por corretores autorizados, podendo, entretanto, fixar horário não inferior a 02 (duas) horas diárias, entre as 08h e 18h.

**CLÁUSULA 21ª**

Como **FIADORES** e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao **LOCATÁRIO** por força de Lei e do presente instrumento, se responsabilizam solidariamente e até a efetiva desocupação do imóvel e a entrega das chaves nas condições previstas nas Claúsulas oitava e nona, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação, em decorrência da aplicação de índices autorizados por Lei, pelo contrato, ou por acordo entre as partes assinam- no: **<NOME\_LOCATARIO>,** brasileira, solteira, empresária, portadora do RG nº 41054764 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 425.662.208-08, residente e domiciliado na Rua Dante Andreoli, nº 1212, São Francisco, CEP 15086-030, Cidade de São José do Rio Preto/SP e seu pai também **fiador ISMAEL DE CAMPOS MOREIRA,** brasileiro, casado, autonomo, portadora do RG nº 17404936 SSP/SP e inscrito no CPF/MF 062.289.358-01, residente e domiciliada na Rua Dante Andreoli, nº 1212, São Francisco, CEP 15086-030, Cidade de São José do Rio Preto/SP.

**Parágrafo primeiro:** Os fiadores acima qualificados oferecem como garantia de fiança um imóvel objeto da matrícula de nº 42.944, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP, assim resumidamente discriminado: um terreno residencial localizado Rua Dr. Dante Andreoli, nº 1216, Quadra 11, Lote 07P, na cidade e Comarca de São José de Rio Preto/SP.

**Parágrafo segundo:** Declara(m) o(a,s) FIADOR(A,ES) que o referido imóvel não foi transacionado ou de qualquer forma alienado nem mesmo doado, por instrumento particular ou por escritura pública, respondendo por crime se as declarações aqui prestadas não corresponderem com a verdade.

**Parágrafo terceiro:** O(A,S) FIADOR(A,ES) se declaram cientes, de que não poderão transacionar o referido imóvel, no curso do contrato de locação, sendo nula qualquer transferência, sem a anuência expressa do **LOCADOR**.

**Parágrafo quarto:** A garantia real outorgada pelos fiadores compreende o imóvel mencionado no parágrafo primeiro, bem como todas as suas incorporações, construções, acréscimos, que porventura foram ou serão realizadas, e que não constem expressamente da matrícula.

**Parágrafo quinto**: Os fiadores, principais pagadores, expressamentem renunciam ao direito conferido pelo artigo 835 do Código Civil.

**Parágrafo sexto**: Em caso de morte, falência ou insolvência de algum dos fiadores, o **LOCATÁRIO** obriga-se a apresentar substituto idôneo, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data da morte, da decretação da falência ou da insolvência, ou na data que for fixada pelo **LOCADOR** através de carta escrita.

**Parágrafo sétimo**: Fica expressamente convencionado que a morte do **LOCATÁRIO**, não exonerará os fiadores, o qual continuarão com a responsabilidade até a desocupação do imóvel e sua devolução nas condições previstas nas Cláusulas Oitava e Nona.

**CLÁUSULA 22ª**

As partes elegem de comum acordo o Foro da cidade de Comarca de São José do Rio Preto/SP, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento.

E por estarem justos e contratos, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, para todos os efeitos jurídicos e legais.

São José do Rio Preto, 17 de março de 2023.

**TARRAF & FILHOS LTDA**

**Locadora**

**<NOME\_LOCATARIO>  
Locatária**

**MONIQUE DA SILVA MOREIRA ISMAEL DE CAMPOS MOREIRA**

**Fiadora Fiador**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: Nome:

RG: RG:

CPF/MF: CPF/MF: