

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE PRAZO DETERMINADO

### IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:

**LOCADOR: RENATA BARBOSA VELANI**, brasileira, solteira, médica, inscrito no CPF: 368.678.598-60, portador do RG: 34.973.580-3, residente e domiciliado á Rua Antônio de Godoy, n.º 3565 6º Andar Apto 64 – Centro na cidade de São José do Rio Preto/SP, CEP:

**LOCATÁRIO: FERNANDO HENRIQUE DE SOUZA**, brasileiro, casado, empresário GELINK (segurança a todo momento), portador RG: 32.142.570 SSP-SP, CPF: 224.362.448-63, residente e domiciliado a Rua Tone Youssef Zahr nº 126 – Bairro Parque das Amoras 1 – CEP: 15062-580 – São Jose do Rio Preto - SP.

*As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial de Prazo Determinado, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.*

### OBJETO DO CONTRATO:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O **LOCADOR** objetiva, por meio deste contrato, a locação de imóvel próprio comercial, localizado Rua Marechal Deodoro da Fonseca n 3878, **Sala 51 no 5º Andar** com 20,88 mts2 de área privativa com direito a uma vaga de garagem (condomínio com manobrista) no Condomínio CONCEPT Centro Empresarial - Bairro Santa Cruz- CEP: 15014-060 – São Jose Rio Preto- SP, sob o Registro nº 34.205 fls. 04 e 05 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

### DO PRAZO:

**CLÁUSULA SEGUNDA:** A locação do presente imóvel tem prazo de 36 (trinta e seis) meses, e tem como data de início na data de 15 de Setembro de 2019, com término em 15 de Setembro de 2022.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Decorrido o prazo acordado, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel completamente desimpedido de pessoas e de mobiliários, independentemente de qualquer aviso ou notificação, ou ainda interpelação de qualquer espécie.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Não havendo manifestação do **LOCADOR** ou da **LOCATÁRIO** pela descontinuidade do aluguel, ele será renovado por



período igual ao acordado originariamente. A renovação pode ser denunciada pelo **LOCADOR** ou pela **LOCATÁRIO** a qualquer momento, sendo estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias para entrega do imóvel;

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS:**

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O valor mensal acordado a título de locação do imóvel é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que deve ser adimplido pelo **LOCATÁRIO** até o dia 25 de cada mês. O pagamento deverá ser efetuado através de depósito em conta do mesmo na Caixa Econômica Federal – Agência 0353 – OP 013 - C/C 00031191-1 ou a quem ela indicar sob pena de multa, juros, correções e despesas, com obrigação do **LOCADOR** emitir recibo do aluguel pago.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Conforme acordado entre as partes anteriormente, o **LOCATÁRIO** se compromete a antecipar 02 (dois) meses do valor do aluguel para que sejam realizadas benfeitorias na sala 51 (instalação de luminárias e aparelho de ar condicionado) em valores correspondentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cabe a **LOCATÁRIO** o adimplemento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, bem como das despesas habituais relativas à manutenção do imóvel como, a título exemplificativo, água, condomínio, energia, telefone, seguro contra incêndio, dedetizações e afins;

**CLÁUSULA QUARTA:** O valor pactuado a título de locação do imóvel deverá ser devidamente reajustado na periodicidade definida na Lei de Locação pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M/FGV), ou, caso este não esteja disponível, pelo Índice de Preços do Consumidor (IPC-FIPE), ou, caso ambos estejam indisponíveis, pelos Índices de Preços ao Consumidor (IPE-POA-IEPE). Na ausência dos três índices citados, deverá ser utilizado índice compatível com os aqui definidos.

**CLÁUSULA QUINTA:** Se ausente adimplemento do aluguel mensal até o prazo definido contratualmente, conforme cláusula terceira será aplicada multa no total de 10% do valor de aluguel, bem como juros moratórios correspondentes a 1% por dia de atraso, e correção monetária;

**CLÁUSULA SEXTA:** Os pagamentos dos aluguéis deverão ser efetuados na conta designada pelo **LOCADOR**, qualquer alteração nesta ordem será comunicada por escrito.





#### DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

**CLÁUSULA SEXTA:** A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais de atendimento da empresa GELINK, vedando-se o **LOCATÁRIO**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** não poderá ceder ou emprestar o imóvel ora locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação, que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento escrito do locador.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCATÁRIO** se obriga pela perfeita conservação do imóvel locado, obedecendo as posturas municipais quanto ao passeio, saneamento, etc., obrigando-se ainda a não causar incômodos de quaisquer naturezas aos vizinhos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na presente data o empreendimento BOOZ CONCEPT Centro Empresarial conta com o AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS aprovado, porém aguardando a aprovação do processo do habite-se pela Prefeitura Municipal. Até esta última aprovação, melhorias poderão realizar-se. Restando para tanto a mudança definitiva.

#### DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria anexo, ou seja, o imóvel está com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO**, mantê-lo desta forma.

**CLÁUSULA OITAVA:** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas do auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, facultando ao **LOCADOR**, em caso contrário, recebê-lo ou não. Caso o **LOCADOR** não recebam o imóvel, motivo que deverão cientificar ao **LOCATÁRIO**, via correio ou e-mail, ficará a **LOCATÁRIO** compelido a pagar os aluguéis, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta do **LOCATÁRIO** até que fiquem regularizadas as exigências do presente contrato, que forem vencendo ou "pro rata" até a data do aceite da entrega do imóvel.





**PARÁGRAFO ÚNICO.** Quando da entrega das chaves após vistoria previa, devera o **LOCATÁRIO** apresentar ao locador a última taxa de condomínio, luz, IPTU todas devidamente quitadas

**DAS BENFEITORIAS:**

**CLÁUSULA NONA:** Deverá ser submetida de imediato à autorização expressa do **LOCADOR** qualquer benfeitoria ou construção que o **LOCATÁRIO** pretenda realizar no imóvel objeto deste instrumento. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-las ou não, restando o **LOCATÁRIO** em caso do **LOCADOR** não aceitá-las, modificar o imóvel, deixando-o da maneira como lhe foi entregue.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:**

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O **LOCADOR** poderá alienar o imóvel, após os 36 (trinta e seis) meses deste contrato, e, conseqüentemente, ceder os direitos contidos no contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O **LOCADOR** deverão notificar ao **LOCATÁRIO** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, esta deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**.

**DAS DESPESAS PARA A EFETIVAÇÃO DA ATIVIDADE COMERCIAL:**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação,





consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

**DA MULTA:**

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 2 (dois) alugueis vigente à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso venha o **LOCATÁRIO** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos vigentes na data da entrega das chaves.

**DA RESCISÃO:**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O presente instrumento poderá ser rescindido, somente após finalizar o prazo estipulado na Cláusula Segunda, depois de cumprido o prazo, devendo a parte que a solicitou avisar à outra com 30 (trinta) dias de antecedência.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** No entanto, em casos de exceção, ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**, quando:

a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa da **LOCATÁRIO**;

b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;

c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas neste contrato.





DE NOTAS  
Tabelião  
30.com.br  
Rio Preto - SP

**DO FORO:**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, as partes elegem o foro cível da comarca de São José do Rio Preto/SP.

E por se encontrarem em comum acordo, LOCADOR e LOCATÁRIO, bem como duas testemunhas, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias com idêntico conteúdo.

São José do Rio Preto, 15 de Setembro de 2019.

4º TABELIÃO

Locador

**RENATA BARBOSA VELANI**

R/P: DENISE BARBOSA

CPF: 961.696.138-15 - RG: 6.872.719

**FERNANDO HENRIQUE DE SOUZA**

Locatário

CPF: 224.362.448-63 - RG: 32.142.570

Testemunhas.

Nome: JOSE ROBERTO AGUIAR

CPF: 744.473.748-04

Nome: Antonio Espinosa

CPF: 036378648/19

4º TABELIÃO DE NOTAS DA COMARCA DE  
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.  
BEL. PEDRO PAULO NOGUEIRA  
TABELIÃO

Reconheço a(s) firma(s) por: SEMELHAN

ÇA COM VALOR ECONÔ-

MICO DE DENISE BAR-

BOSA

S. J. do Rio Preto 17/09/2019

Em test.º (.....) da verda

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

