

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Entre as partes, de um lado, como LOCADOR(A), item 2.1, e de outro lado como LOCATÁRIO(A), item 2.2, está justo e contratado a locação para fins **COMERCIAL** do imóvel, item 1.1, nesta cidade, mediante as cláusulas e condições seguintes, com base na Lei nº 8.245 de 1991 e alterações pela Lei 12.112 de 2009, que reciprocamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir:

DADOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. OBJETO DO CONTRATO 1.1 **02 SALAS COMERCIAIS**, localizado(a) na **RUA DOS PARIQUIS, 3001 - CREMAÇÃO, BELÉM - PA**, CEP: **66040-045**.

2. CONTRATANTES

2.1 **LOCADOR(A) FABIANO JUREMA GONÇALVES DOS SANTOS, BRASILEIRO, CASADO, DESENVOLVEDOR WEB**, portador(a) do RG nº **6663224, SSP/PA**, inscrito(a) no CPF nº **004.204.852-44**, residente e domiciliado(a) na **AVENIDA SENADOS LEMOS, 500, NÃO HÁ COMPLEMENTO, UMARIZAL, BELÉM, PA**, CEP: **66050-000**.

2.2 **LOCATÁRIO(A) JOSELMA ALBUQUERQUE GONÇALVES, BRASILEIRA, CASADA, CORRETORA DE IMOVEIS**, portador(a) do RG **2971138, SSP/PA**, inscrito(a) no CPF nº **640.585.302-00**, residente e domiciliado(a) na **TRAVESSA BARÃO DO TRIUNFO, 1183, ED. SILAS SEIXAS DE MORAES, APTO 304, PEDREIRA, BELÉM, PA**, CEP: **66083-100**.

2.3 **CORRETOR(A)/INTERMEDIADOR(A): JOSELMA ALBUQUERQUE GONÇALVES, BRASILEIRA, CASADA, CORRETORA DE IMÓVEIS**, inscrito(a) no CPF nº **640.585.302-00**, portador(a) do RG nº **2971138, PC/PA CRECI 12ª Região - PA/AP 10611**, residente e domiciliado(a) na **RUA ANTONIO BARRETO, 377, CEP: 66055-050, UMARIZAL, BELÉM, PA**. Neste ato como intermediador(a) da Locação e responsável pelo cadastro e contrato do cliente candidato a locatário. Para isto serão devidos pelo LOCADOR o valor de R\$ **3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)** no ato da assinatura deste. INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO: **NU PAGAMENTOS SA, AG: 0001 CONTA: 1234567-8, PIX: 91985161605**.

3. QUADRO INFORMATIVO DE ELEMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

| | |
|---|---|
| 3.1 Tipo | COMERCIAL |
| 3.2 Prazo de Vigência | R\$ 12 MESES |
| 3.3 Início | 05/06/2022 |
| 3.4 Término | 05/06/2023 |
| 3.5 Valor Mensal do Aluguel (Incluso condomínio e IPTU) | R\$ 3.000,00,00 - () |
| 3.6 Vencimento | DIA 05 DE CADA MÊS |
| 3.7 Reajuste | PELO IGPM OU SUBSTITUTO |
| 3.8 Juros legais de mora ao mês | UM POR CENTO (1%). |
| 3.9 Atualização Financeira mensal do atraso | SELIC |
| 3.10 Penalidade | 10,00 % DE MULTA NÃO COMPENSÁVEL E NEM RESTITUÍVEL |
| 3.11 Demais encargos | HONORÁRIOS ADVOCATÍCIO DE 10%, CUSTAS E SUCUMBÊNCIA. |
| 3.12 Finalidade da locação | ATIVIDADE COMERCIAL DE ESTÉTICA |
| 3.13 Garantia de Caução | R\$ 3.000,00,00 |
| 3.14 Normas de Regência | DIA 05 DE CADA MÊS (INÍCIO 05/06/2022) |

4. OBJETO DA LOCAÇÃO - O OBJETO DO PRESENTE CONTRATO É A LOCAÇÃO DO IMÓVEL MENCIONADO NO ITEM 1.1

4.1. A impressão do presente contrato não constitui em reserva do imóvel para locação, por isto o mesmo deverá ser devolvido assinado até 03 (três) dias após sua impressão.

5. DESTINAÇÃO

a. O LOCATÁRIO, identificado no item 2.2 utilizará o imóvel exclusivamente para fins COMERCIAIS, destino que não poderá ser alterado sem o consentimento escrito, temporária, gratuita ou onerosamente.

6. PRAZO

a. A locação será pelo prazo determinado no item 3.2 O prazo inicial e final está descrito nos itens 3.3 e 3.4, respectivamente.

b. Antes do término do presente período de locação, com antecedência de no mínimo trinta (30) dias, havendo interesse de ambas as partes, poderá ser renovado o presente contrato mediante comunicação do interesse e nova negociação e pactuação na forma escrita.

c. Caso o locatário permaneça no imóvel após o término do prazo de locação estipulado, a locação será prorrogada por tempo indeterminado (artigo 46 e seguintes da Lei do Inquilinato). Todas as cláusulas contratuais ora pactuadas manter -se-ão inalteradas, inclusive a responsabilidade do fiador pelo pagamento das obrigações assumidas neste contrato pelo locatário. Em conformidade com a Lei do Inquilinato n.º 8.245, de 18 de Outubro de 1991.

7. PREÇO

7.1 O aluguel mensal do imóvel é R\$ **3.000,00,00** Incluso Condomínio e IPTU, estipulado no item 3.5, o mesmo poderá ser reajustado, após o período de um ano de locação do contrato, pelo índice IGPM ou pelo valor a ser acordado entre as partes, no período cumulativamente anterior ou outro índice oficial determinando pelo Governo Federal que venha substituí-lo. Caso venha a ser permitido pela legislação em vigor, o locador poderá reduzir a periodicidade do reajuste presente neste contrato, mediante comunicação prévia ou notificação judicial ou extrajudicial ao locatário.

7.2 Ocorrendo a renovação da locação ou ainda em casos de renovação automática ou ação renovatória, os valores de aluguéis serão atualizados ao valor de mercado vigente à época, independente do reajuste anual previsto contratualmente.

7.3 Forma, local, e data de pagamento - O pagamento deverá ser realizado pontualmente até o dia determinado no item 3.6 de cada mês estendendo-se esse prazo para o primeiro dia útil seguinte, caso coincida com domingo ou feriado.

7.4 pagamento deverá ser realizado diretamente na Conta Corrente do **BANCO DO BRASIL AG: 0402** CONTA CORRENTE: **0120516-8** de titularidade de **MARIA DE NAZARÉ DA SILVA**, neste ato, como proprietário(a) do imóvel, mediante aviso do depositante ao credor.

7.5 LOCADOR não aceita pagamentos via cheque.

7.6 Atraso no pagamento - ultrapassando o dia de vencimento estipulado no item 3.6, o aluguel será acrescido de multa, juros de mora ao mês mencionados nos itens 3.8, 3.9 e 3.10, acrescido de atualização monetária pró-rata "die" cumulativamente, apurada pela aplicação do índice oficial determinado pelo governo. Seja qual for o motivo, os valores em atraso que por ventura não tiverem sido cobrados pelo **LOCADOR** ou foram deduzidos pelo **LOCATÁRIO** nas datas de seus vencimentos poderão ser cobrados de uma única vez.

7.7 Para evitar o pagamento de débitos indevidos, o **LOCATÁRIO** não deve pagar por débitos anteriores a locação, exceto se de certa forma impedir ou dificultarem o uso do imóvel. Neste caso, o **LOCATÁRIO** poderá quitá-los e abater estes valores nos aluguéis desde que comunique formalmente a **LOCADOR** com **05 (CINCO)** dias úteis de antecedência sua intenção, e obtenha autorização expressa do mesmo; caso contrário, a **LOCADOR** estará obrigado a efetuar o pagamento dos referidos débitos, a menos que já tiverem sido pagos ou forem comprovadamente indevidos.

8. CONDIÇÕES GERAIS

8.1 Além dos aluguéis, como encargos, também ocorrendo por conta exclusiva do LOCATÁRIO:

I. DESPESAS DE CONSUMO – De energia elétrica, despesas ordinárias, desde que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel. Os comprovantes dos pagamentos deverão ser entregues ao **LOCADOR** mensalmente até o dia 15 do mês subsequente, ou sempre que solicitados pelo mesmo, e no encerramento do contrato, conforme a situação.

II. TROCA DE TITULARIDADE DA CONTA DE ENERGIA – Fica o locatário obrigado na vigência deste contrato, solicitar a concessionária de energia um levantamento da atual situação de energia, e caso necessário, a ligação ou religação da mesma imediatamente após a entrega das chaves. O **LOCATÁRIO** deve também transferir a titularidade da conta de energia para seu nome, requisitando que as referidas faturas sejam emitidas em seu nome até o final da locação. O **LOCADOR** e O **LOCATÁRIO** concordam que os débitos anteriores não deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO**, já que os débitos são pessoais. Após a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, o **LOCATÁRIO** deverá solicitar o desligamento da energia, para que a concessionária não gere contas futuras, ou mesmo, consumo indevido, pagando ao final da locação a conta residual de energia. Caso o **LOCATÁRIO** deixe de atender ao disposto nesta cláusula, o mesmo **AUTORIZA a LOCADOR** e/ou pessoa responsável, a lhe representar junto a concessionária de energia elétrica Equatorial, realizando qualquer pedido que esteja relacionado à locação deste contrato, podendo para tanto: solicitar mudança de titularidade da unidade consumidora, transferência de possíveis débitos, presentes e futuros, para UC's que estiverem em seu nome, pedir ligação e desligamentos, desde que decorram do contrato de locação firmado. Nesses termos, fica desde já autorizado, o representante e/ou pessoa responsável. A desempenhar o estabelecido nesta cláusula. Fica a critério do **LOCADOR**, fazer uso desta autorização, não representando a mesma em uma obrigação, haja vista que é uma responsabilidade do **LOCATÁRIO** promover as respectivas solicitações e alterações junto as concessionárias, e as alterações ficam condicionadas a apresentação de documentos pessoais do **LOCATÁRIO** autenticados em cartório. O imóvel ora locado poderá estar sem energia, seja por corte, pedido de desligamento ou outro motivo, não sendo necessário o fornecimento de energia elétrica para o início do contrato, bastando para isto tão somente a assinatura deste instrumento.

III. AUTORIZAÇÕES - O **LOCATÁRIO** declara ter tido amplo e irrestrito acesso ao imóvel ora locado, sendo uma obrigação do **LOCATÁRIO** a realização de consultas prévias aos órgãos competentes anteriormente a assinatura deste contrato. Para se certificar que o imóvel serve a destinação mencionada neste contrato, como a sua adequação a lei de zoneamento urbano. Ficará sob a responsabilidade e custo do **LOCATÁRIO**, mediante autorização prévia e expressa do **LOCADOR**, as possíveis adaptações de layout aprovadas, necessárias ao uso do imóvel, devem ser autorizadas mediante solicitação prévia do **LOCATÁRIO** a **LOCADOR**.

iv. Satisfação de todas as exigências do Poder Público, relativas à finalidade e ao uso do imóvel locado.

v. O **LOCATÁRIO** deve realizar revisões na rede elétrica e hidráulica com o intuito de evitar curtos circuitos, identificar se a voltagem da rede elétrica (de cada tomada) instalada no imóvel é compatível com seus equipamentos, impedir perda de corrente e vazamentos, devendo inclusive solicitar as concessionárias (de energia e água) que identifiquem possíveis desvios.

PARÁGRAFO ÚNICO: o reajuste condominial e taxas extras condominiais, caso haja, serão por conta do **LOCADOR**, exceto **TAXAS DE UTILIZAÇÃO DE ÁREAS COMUNS E POSSÍVEIS MULTAS**.

8.2. CORRESPONDÊNCIAS - Obriga-se o **LOCATÁRIO** a remeter a **LOCADOR**, dentro das 24 (vinte e quatro) horas de seu recebimento, quaisquer correspondências, intimações ou notificações que forem endereçadas ao imóvel ora locado e que não tenha como destinatário a **LOCATÁRIA**.

8.3. ANIMAIS - Fica a cargo do **LOCATÁRIO** consultar previamente as normas do condomínio, como a convenção e regulamento interno. Neste caso estará obrigada a tomar os devidos cuidados para a boa manutenção do imóvel.

8.4. O **LOCATÁRIO** concorda que, para efeito de encaminhamento de qualquer correspondência, visto, cobrança, notificações ou interpelações, judiciais ou não, de que trata este contrato, a **LOCADOR** utilizará os endereços fornecidos no presente contrato ou aquele endereço que, em substituição, as partes se comunicarem formalmente por escrito.

9. CONSERVAÇÃO

9.1. VISTORIA PERIÓDICA - O **LOCADOR** poderá inspecionar o imóvel, pessoalmente, ou através de representantes, mediante agendamento prévio, sendo tal vistoria imprescindível antes da restituição, a fim de verificar a fiel observância das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO** neste contrato, o qual não poderá, sob

pretexto algum, fazer oposição a esse direito. O **LOCADOR** poderá solicitar a devolução do imóvel caso o imóvel esteja sofrendo mau uso e esteja em condição pior que a encontrada no início da locação. O **LOCATÁRIO** poderá contestar o Termo de Vistoria Extraordinario ou final do Imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, para isto, deverá encaminhar O **LOCADOR** correspondência protocolada ou e-mail. A contestação da vistoria não corresponde em uma solicitação de reparos, haja vista que os reparos e reformas constituem objeto do contrato de seu encargo, e, quando anterior ao pacto, deveriam ter sido condicionados anteriormente a locação, mesmo que o Termo de Vistoria do Imóvel, por erro, esteja em desacordo com a realidade, já que o **LOCATÁRIO** visitou o imóvel, seja pessoalmente ou através de um representante, antes da locação e conhece o estado atual de conservação, e que sua avaliação levou em consideração os possíveis desgastes e reparos que o imóvel possa necessitar.

9.2. Conservação - O **LOCATÁRIO** reconhece que recebeu e obriga-se a manter o imóvel limpo e bem cuidado, conforme o termo de vistoria em anexo e o disposto neste contrato, atesta o perfeito estado de conservação e higiene, com as respectivas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, bem como suas ferragens, janelas e balancis em vidro e blindex, box em blindex, portas em madeira e vidro, pisos, forros, louças de banheiro, área de serviço e cozinha, e pinturas com bom aspecto e funcionamento, além de toda a sua mobília, devendo, para isso, serem feitos, ao fim da locação, pintura com tinta da mesma qualidade e nas mesmas cores encontradas no imóvel, reparos, consertos ou substituições necessárias se for o caso, deixando o imóvel conforme foi recebido no início da locação e descrito no Termo de Vistoria de Imóvel em anexo.

9.3. Manutenção - O **LOCATÁRIO** satisfará à próprias custas, com solidez e perfeição, todos os reparos e consertos de que necessite ou venha necessitar o imóvel locado. A manutenção de que trata este contrato comporta tanto a manutenção preventiva como a corretiva. Desta forma, os bens, como os equipamentos elétricos e os eletrônicos, devem ser sempre utilizados, tendo em vista que a sua preservação em longo prazo depende do seu uso contínuo.

9.4. BENFEITORIAS E ACESSÕES - As benfeitorias, necessárias e úteis, que o imóvel precise ou venha necessitar serão de responsabilidade (custo) do **LOCATÁRIO**. As benfeitorias que vierem a ser introduzidas, aderirão automaticamente ao imóvel locado, integrando a plena propriedade do LOCADOR, todavia, o consentimento escrito do **LOCADOR** será imprescindível. A autorização especificará se a benfeitoria autorizada deverá ser mantida no imóvel ou removida ao final da locação para reestruturação de suas características originais, como ora se encontrava. Caso a autorização seja omissa, o **LOCADOR** resguarda seu direito de ao final da locação solicitar que estas modificações sejam alteradas para o estado anterior a locação. O **LOCATÁRIO** renuncia, desde logo, irrevogavelmente, a todo direito de indenização, compensação ou retenção, relativo aos valores despendidos.

9.5. REFORMA E MODIFICAÇÕES - Não é permitido ao **LOCATÁRIO** fazer obras, adaptações e reparos que modifiquem a estrutura, a fachada, as características do imóvel ou o coloque em risco; podendo, no tanto, efetuar as adaptações necessárias, mediante projeto de profissionais competentes, registrados nos órgãos e concessionárias da área, e sempre com a autorização escrita do **LOCADOR**, mas sem direito a indenização ou retenção, ao final. As modificações necessárias para que o imóvel se adeque ao seu destino, tais como as modificações na rede elétrica, de combate a incêndio, entre outras, são de responsabilidade do **LOCATÁRIO** e também deverão ser comunicadas e após receber prévia a expressa autorização do **LOCADOR**.

9.6. DANOS AO IMÓVEL - O **LOCATÁRIO** será responsável pelos danos causados ao imóvel e aos vizinhos pelo mau uso do imóvel ora locado, não se prejudicando, durante os respectivos reparos, a continuidade deste contrato, em todos os seus efeitos.

10. RESCISÃO

10.1. A rescisão desta locação ocorrerá somente por escrito, após o prazo final, item 3.4, com a entrega das chaves pelo **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR**, e o cumprimento das cláusulas contratuais. Em especial as que dizem respeito a ENTREGA DO IMÓVEL.

10.2. Aviso prévio de 30 dias conforme, (Art. 6º da Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991, lei do Inquilinato), para rescindir a locação o **LOCATÁRIO** deverá comunicar sua intenção por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Caso a **LOCADOR** não seja comunicado com a antecedência mínima estabelecida o **LOCATÁRIO** estará obrigado a realizar o pagamento correspondente a 01 (um) mês de aluguel e acessórios, sem prejuízo das demais cláusulas e condições pactuadas para o recebimento do imóvel locado. Da mesma forma, o **LOCADOR** deverá comunicar a intenção da rescisão do contrato, por escrito ao **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Caso a **LOCATÁRIO** não seja comunicado com a antecedência mínima estabelecida o **LOCADOR** estará obrigado a realizar o pagamento correspondente a 01 (um) mês de aluguel e acessórios, sem prejuízo para o **LOCADOR** e das demais cláusulas e condições pactuadas para o recebimento do imóvel locado.

10.3. Multa Contratual ficam acertada entre as partes que, se o **LOCATÁRIO** devolver o imóvel antes do período de

12 (doze) meses, o mesmo estará obrigado ao pagamento de multa equivalente ao período de cumprimento do contrato (Art. 4º e § 2 do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991, lei do Inquilinato), facultado ao **LOCADOR(A)** abater da garantia CAUÇÃO, que se resolve, sem prejuízo das demais cláusulas e condições pactuadas para o recebimento do imóvel locado.

10.4. O LOCATÁRIO deverá permitir que o imóvel seja visitado por pretensos inquilinos, nos 30 (trinta) dias anteriores a desocupação do imóvel; cuja visita deverá ocorrer em horário comercial, de segunda a sexta-feira, das 08h30min ao 12h00min e de 14h30min as 18h00min. Todas as visitas deverão ser previamente autorizadas pelo **LOCATÁRIO**.

10.5. Desapropriação, em caso de desapropriação do imóvel, o presente contrato ficará automaticamente rescindido, ressaltando-se somente o direito da parte lesada de pleitear e receber indenização do Poder Público pelos danos decorrentes da rescisão.

10.6. Venda, o presente imóvel poderá ser vendido, antes dos primeiros 12 (doze meses), desde que obdecido o direito do **LOCATÁRIO** de preferência e respeitadas às disposições legais. Neste caso, o **LOCATÁRIO** deverá permitir a visita do imóvel, constituindo falta grave, sujeita a rescisão contratual antecipada, caso este direito não seja atendido.

11. ENTREGA DO IMÓVEL

11.1. Vistoria de saída do imóvel, O **LOCATÁRIO** deverá solicitar as vistorias com o prazo mínimo de 30 (trinta) dias úteis, para que haja tempo hábil para os seus agendamentos. No mínimo, serão realizadas 02 (duas) vistorias de saída, uma prévia, com o objetivo de antecipar a solução de parte dos possíveis problemas, e outra ao final do contrato, quando uma nova vistoria deverá ser realizada, podendo inclusive ser efetuadas novas solicitações, sempre de acordo com o Termo de Vistoria em Anexo. Na ocasião da última vistoria, o imóvel deverá estar totalmente desocupado de pessoas e coisas. Neste momento, as reformas e reparos que porventura sejam necessários já deverão ter sido realizados. O **LOCATÁRIO** estará obrigado a pagar pelo aluguel e acessórios correspondentes aos dias que o imóvel ficar indisponível aguardando a completa realização dos reparos e reformas necessárias ao cumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas, mesmo que o imóvel tenha sido desocupado. O imóvel deverá ser entregue com tintas na mesma qualidade e cores das encontradas, interna e externamente, bem como seus itens segundo o Termo de Vistoria em Anexo, e demais itens no mesmo estado de conservação presente na vistoria de entrada do imóvel e com as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento, respeitando a Lei 8.245 de 18 de Outubro de 1991.

11.2. Comprovantes, o **LOCATÁRIO** deverá apresentar o comprovante de corte e pagamento do consumo final de Energia Elétrica no momento da entrega das chaves. Mediante recibo, o **LOCATÁRIO** deverá entregar a **LOCADORA**, ao final da locação, ou sempre que solicitado, os comprovantes quitados de consumo de água, energia elétrica, condomínio, IPTU, e demais acessórios correspondentes ao período de sua locação no momento da comunicação da sua intenção de entregar o imóvel.

12. SANÇÕES

Ao inadimplemento total ou parcial de qualquer das obrigações deste contrato por ambas as partes, serão aplicadas cumulativamente ou alternativamente, as seguintes sanções:

a) Em se tratando de falta grave, rescisão automática, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, não significando a tolerância de qualquer infração como renúncia deste direito, caso a mesma se repita ou se prolongue;

b) Multa penal igual ao valor do dano, se tratar de má conservação do imóvel e suas benfeitorias;

c) Pagamentos dos honorários judiciais dos advogados desde já fixado em 20% (vinte por cento), respeitando o disposto na Lei do Inquilinato 8.245 de 18 de Outubro de 1991, mais os encargos com custas judiciais e os efeitos da sucumbência.

13. GARANTIA DE CAUÇÃO

14. No ato da assinatura deste contrato, para que o mesmo se implemente validamente, e gerem direito de uso, para servir de garantia de valores por inadimplência, na reposição de prejuízos, danos e reparos, o **LOCATÁRIO** no ato da presente contratação, a título de caução depositará o valor de R\$**3.000,00**, equivalente ao caução na conta corrente da proprietaria descrita no item 2.2 deste contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente contrato em 02 vias, com duas (02) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de **BELÉM**, para toda e qualquer ação oriunda deste instrumento, renunciando qualquer outro por mais privilegiado que venha a ser.

DE ACORDO,

BELÉM, 4 DE NOVEMBRO DE 2022

FABIANO JUREMA GONÇALVES DOS SANTOS
004.204.852-44
LOCADOR(A)

JOSELMA ALBUQUERQUE GONÇALVES
640.585.302-00
LOCATÁRIO(A)