

# CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação não residencial, as partes abaixo qualificadas têm entre si, justo e contratado, que mutuamente aceitam e outorgam o presente contrato de locação, com base na Lei nº 8.245 de 18/10/91 (Lei do Inquilinato), regendo-se pelas cláusulas e condições a seguir:

---

## 1. PARTES CONTRATANTES

LOCADOR:

**JOSÉ BARNABÉ DE SOUZA**, Brasileira(o), Casado(a), APOSENTADO, CPF nº 627.376.606-04, RG nº , residente e domiciliado à Rua Rio Madeira, 198, CASA, Nossa Senhora de Fátima, Nova Lima - MG, CEP: 34012-424, doravante denominado simplesmente LOCADOR.

LOCATÁRIOS:

**NATIELE TAIANE SANTOS FERNANDES VEIGA**, Brasileira, Casado(a), CPF nº 016.379.456-12, RG nº 15.993.730, doravante denominada LOCATÁRIA, Diego Bruno da Silva Veiga, doravante denominados LOCATÁRIO(s).

---

## 2. IMÓVEL LOCADO

Tipo: comercial -- Rua Rio Madeira, 198, LOJA 01, Nossa Senhora de Fátima, Nova Lima - MG, CEP: 34012-424

**PADRAO** -- CEMIG -- RELOGIO XXY / **PADRAO** -- COPASA -- RELOGIO XX

Destinação do Imóvel: Instalação e funcionamento de uma hamburgueria, sendo vedada a mudança de finalidade sem anuência expressa do LOCADOR

---

## 3. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Prazo: 12 (doze) meses.

Início: 26 de novembro de 2024.

Término: 26 de novembro de 2025.

Reajuste: O aluguel será reajustado anualmente pelo IGP-M (ou índice que venha a substituí-lo).

O contrato será renovado automaticamente, salvo manifestação contrária de qualquer uma das partes, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

---

#### 4. VALOR DO ALUGUEL E PAGAMENTO

Aluguel Mensal: R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).

Forma de Pagamento: Preferencialmente via boleto bancário, acrescido da taxa de emissão, ou diretamente no endereço do LOCADOR, em caso de não recebimento do boleto.

Vencimento Mensal: Todo dia 26 de cada mês, com o primeiro vencimento em 26 de dezembro de 2024, calculado pró-rata.

Atrasos: O atraso no pagamento do aluguel acarretará:

- Multa de 10% (dez por cento);
  - Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
  - Honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do débito em caso de cobrança extrajudicial.
- 

#### 5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

##### 5.1. Obrigações do LOCADOR:

- Garantir o uso pacífico do imóvel, sem interferências indevidas;
- Realizar reparos estruturais necessários, salvo quando resultarem de mau uso do imóvel pelo LOCATÁRIO.

##### 5.2. Obrigações do LOCATÁRIO:

- Manter o imóvel em perfeito estado de conservação, realizando pequenos reparos necessários durante a locação;
  - Obter e manter atualizadas todas as licenças e alvarás exigidos para a atividade comercial;
  - Proceder à mudança de titularidade das contas de água, luz e demais encargos no início da locação;
  - Entregar o imóvel, ao término da locação, pintado com tinta da mesma cor e qualidade, conforme laudo de vistoria anexo.
-

**6. ENCARGOS LOCATÍCIOSO** LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento de:

- IPTU, taxas, condomínios e contribuições incidentes sobre o imóvel;
  - Contas de água, luz, telefone e demais despesas decorrentes do uso do imóvel;
  - Seguro contra incêndio, perda de aluguel e responsabilidade civil, apresentando a apólice ao LOCADOR em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.
- 

## **7. BENFEITORIAS E ADAPTAÇÕES**

Quaisquer benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO serão incorporadas ao imóvel, sem direito a retenção ou indenização, salvo se houver acordo escrito entre as partes.

---

## **8. RESCISÃO CONTRATUAL**

8.1. Rescisão Antecipada:

- Caso qualquer das partes deseje rescindir o contrato antes do prazo de 12 meses, será aplicada multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes.

8.2. Força Maior:

- Em caso de força maior que inviabilize o uso do imóvel, as partes poderão rescindir o contrato sem aplicação de multa, mediante notificação e comprovação.
- 

## **9. DA VISTORIA**

Fica assegurado ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel durante o prazo locatício, mediante agendamento prévio com o LOCATÁRIO. A vistoria final será realizada em até 5 (cinco) dias úteis após a devolução das chaves.

---

## **10. FORO**

Fica eleito o foro da comarca de Nova Lima/MG para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

---

E, por assim estarem justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Nova Lima/MG, 26 de novembro de 2024.

Assinatura: \_\_\_\_\_

LOCADOR: José Barnabé de Souza 627.376.606-04

Assinatura: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIOS:Natiele Taiane Santos Fernandes Veiga 016.379.456-12

Assinatura: \_\_\_\_\_

Fiador: Diego Bruno da Silva Veiga

Assinatura: \_\_\_\_\_

Testemunhas:

1. Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

2. Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_