

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR: Helena Santos, Brasileira, Viúva, Psicóloga, inscrita no CPF sob o nº 333.444.555-66, residente e domiciliado no endereço Rua Frei Gusmão, 789, Bairro Florescer, São Paulo, Brasil.

LOCATÁRIA: Laura Oliveira, Brasileira, Solteira, Jornalista, inscrita no CPF sob o nº 777.888.999-00, residente e domiciliado no Avenida das Rosas, 123, Bairro Primavera, São Paulo, Brasil.

Os signatários acima qualificados têm entre si ajustado o presente instrumento particular de locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente contrato de locação tem como objeto o imóvel comercial localizado no endereço Rua das Acácias, 456, Bairro Jardim Botânico, São Paulo, Brasil, formado por um salão de aproximadamente 6x4 m<sup>2</sup>, com um banheiro).

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo da locação é de 12 meses, iniciando-se em 1º de novembro de 2024 e com término em 31 de outubro de 2025, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso da desistência antes da data pactuada para término do respectivo contrato de locação, ficarão ambas as partes obrigadas a comunicar com antecedência de 2 (dois) meses, sob pena de multa no montante equivalente a duas vezes o valor do aluguel.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal, no valor de R\$ 1.800,00, deverá ser pago até o dia 5 de cada mês, via depósito bancário em conta no nome da LOCADORA, reajustados anualmente, em conformidade com a variação do IGP-M apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal e, ainda, em sua substituição, pela Fundação Getúlio Vargas, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

CLÁUSULA QUARTA: Além do pagamento do aluguel, O LOCATÁRIO será responsável por todos os tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, bem como as despesas ordinárias e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, arcando também com as despesas provenientes de sua utilização, sejam elas ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quanto à taxa condominial e IPTU, estes deverão ser pagos diretamente a LOCADORA no momento do pagamento do aluguel, ficando a cargo do LOCATÁRIO o pagamento de juros e multa caso pago após o vencimento da referida taxa.

CLÁUSULA QUINTA: Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 1% (um por cento) do montante devido.

CLÁUSULA SEXTA: O inadimplemento de 3 (três) prestações, sejam consecutivas ou não, acarretará automaticamente na rescisão contratual, aplicando-se as multas previstas no presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA: Fica ao LOCATÁRIO a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção, sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do mesmo. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida o corrente instrumento particular. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

CLÁUSULA OITAVA: O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA: Em caso de sinistro parcial ou total do imóvel, que impossibilite a utilização do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá suspenso a sua vigência e reduzida à renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, e sendo após a reconstrução devolvido o LOCATÁRIO pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

CLÁUSULA DÉCIMA: Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: No caso de alienação do imóvel, obriga-se a LOCADORA, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não se utilizar dessa prerrogativa, a LOCADORA deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: É facultado a LOCADORA vistoriar o imóvel enquanto durar o contrato, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O descumprimento por parte do LOCATÁRIO das obrigações acordadas no corrente instrumento particular acarretará automaticamente na rescisão contratual, com o despejo imediato e o pagamento das multas estabelecidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Ao presente negócio jurídico se aplicam as regras contidas no Código Civil Brasileiro, bem como a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), ficando a LOCADORA assegurado de todos os direitos conferidos pela legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade de Palmas para a propositura de qualquer ação.

E, por assim estarem justos e contratados, assinam as partes o presente instrumento em três (02) vias de igual teor, para um só efeito.

Palmas - TO, 31 de outubro de 2027

LOCADORA: Helena Santos

LOCATÁRIO: Laura Oliveira

TESTEMUNHA 1: Marina Gonçalves

TESTEMUNHA 2: Maria Oliveira