

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR:

(Qualificação do locador)

LOCATÁRIA:

(Qualificação do locatário)

FIADORES:

(Qualificação dos fiadores)

IMÓVEL:

(Descrição do imóvel)

ALUGUEL MENSAL:

R\$ XXXXXX

PRAZO:

XXXXX meses.

Início: XXXXXXXX.

Término: XXXXXXXX.

Pelo presente instrumento, de um lado, na qualidade de **LOCADOR** e assim doravante simplesmente designado, **XXXXXXXXXX**; de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIA** e assim doravante simplesmente designada, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; e ainda, na qualidade de **FIADORES** e assim doravante simplesmente designados, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** têm entre si justo e convencionado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

1. IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. Descrição do imóvel

1.2. O **IMÓVEL** destina-se exclusivamente à utilização (**residencial ou não residencial**), ficando certo que a **LOCATÁRIA** o utilizará para a instalação e funcionamento de seu (Clínica/ consultório) , estando vedada a mudança de destinação.

1.3. Será exclusivamente da **LOCATÁRIA** a responsabilidade e ônus pela obtenção de todas as licenças e autorizações relativas às atividades que venha a desenvolver no **IMÓVEL**, comprometendo-se a atender, às suas expensas, as exigências dos poderes públicos com respeito a tais atividades, respondendo por quaisquer

penalidades que sejam impostas em decorrência de infrações que venha a cometer, obrigando-se a manter o **LOCADOR**, a qualquer tempo, livre de ações ou reclamações de terceiros, que possam decorrer da utilização do **IMÓVEL**.

1.4. É também de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a verificação, junto aos órgãos públicos competentes, da possibilidade de instalação, no **IMÓVEL** locado, do ramo de negócio pretendido, inclusive com relação à lei de zoneamento e tipo de edificação, realizando no **IMÓVEL** e respectiva documentação, às suas expensas, as adaptações que se fizerem necessárias.

1.5. A utilização do **IMÓVEL** de forma diversa da aqui prevista, ou que de qualquer forma, infrinja as lei ou convenção do condomínio, poderá ser considerado pelo **LOCADOR** como infração contratual, justificando, de pleno direito, a rescisão deste contrato, independentemente de aviso ou notificação.

2. PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo da locação é de XXXXXXXXX meses, com início em XXXXXXXX e término em XXXXXXXXX, findo o qual a **LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o **IMÓVEL** totalmente livre de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, limpeza e habitabilidade, independentemente de qualquer notificação.

3. RENOVAÇÃO DO CONTRATO

3.1. Independentemente do prazo de locação previsto na cláusula anterior, se por qualquer circunstância a **LOCATÁRIA** permanecer no **IMÓVEL** após o término do prazo contratual, sem que tenha sido assinada a respectiva renovação, aplicar-se-ão todas as demais cláusulas e condições do contrato, notadamente as relativas ao reajuste do aluguel, até a efetiva entrega e aceitação das chaves do **IMÓVEL**, sem prejuízo do direito do **LOCADOR** rescindir o presente contrato por denúncia vazia.

4. VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE E ENCARGOS

4.1. O valor do aluguel mensal inicial é de XXXXXXXX e deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** até o primeiro (X) dia útil subsequente ao vencimento, mediante TED na conta corrente n.º XXXXXXXX, que o **LOCADOR** mantém no XXXXXXXX, cujo comprovante de depósito representará o recibo de pagamento do respectivo aluguel.

4.2. Para efeito de quitação, somente serão considerados os créditos efetuados até o dia ajustado para pagamento. O atraso na liberação do depósito efetuado em favor do **LOCADOR**, por culpa da **LOCATÁRIA**, será entendido como atraso no pagamento do respectivo aluguel, cuja quitação se dará mediante a complementação dos encargos moratórios previstos neste contrato.

4.3. Fica acordado entre as partes que o aluguel vencerá sempre no último dia do mês referência.

4.4. O não pagamento do aluguel nas respectivas datas de vencimento (ou atraso na liberação do valor depositado), implicará na incidência da multa moratória de X% (X por cento) sobre o valor em atraso, além de juros de mora de X% (X por cento) ao mês e atualização monetária. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados “pro rata die” pelo período entre a data de vencimento do aluguel e/ou dos encargos e a data do seu efetivo pagamento. A correção monetária será calculada pela aplicação da variação acumulada do IGPM/FGV, compreendida entre o mês anterior ao aluguel em atraso e o mês imediatamente anterior ao do seu pagamento. Na falta desse índice, será utilizado outro da Fundação Getúlio Vargas que venha a substituí-lo.

4.5. O reajuste no valor do aluguel será efetuado a cada período de 12 (doze) meses, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV. Na hipótese de alteração da legislação em vigor ou futura, que venha a permitir a diminuição da periodicidade dos reajustes do valor do aluguel, será adotado automaticamente no presente contrato o menor período permitido, a partir da data de vigência da nova permissão legal.

4.6. As despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, taxa de lixo, IPTU, despesas ordinárias de condomínio e outros serviços públicos ou encargos incidentes sobre o **IMÓVEL** objeto deste contrato, serão pagos pela **LOCATÁRIA** diretamente às concessionárias e administradora, sem nenhuma responsabilidade do **LOCADOR**. As despesas de consumo ou utilização ocorridas durante a locação, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, ainda que venham a ser cobradas após a efetiva entrega das chaves do **IMÓVEL** e extinção desse contrato, porém referentes ao período de vigência da locação.

5. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. A **LOCATÁRIA**, salvo as obras que importem na segurança física do **IMÓVEL** ou que decorram de sua construção, obriga-se por todas as outras decorrentes do seu uso normal, custeando-as às suas expensas, zelando, outrossim, para mantê-lo em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade, com suas

dependências, aparelhos sanitários, vidros, janelas, portas, fechaduras, torneiras, pias, banheiros, ralos, pisos, paredes e demais acessórios, pintura e acabamento em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo quando finda a locação, salvo as deteriorações que decorram do uso regular e do tempo.

5.2. O **LOCADOR** obriga-se a garantir a posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** sobre o **IMÓVEL** durante todo o período de locação, e a arcar com todas as despesas e os custos que se fizerem necessários à manutenção do **IMÓVEL** no que for de sua responsabilidade, principalmente no que se refere à sua estrutura, respondendo, ainda, pelas despesas extraordinárias de condomínio.

5.3 A locatária declara haver procedido a uma vistoria no imóvel ora locado, recebendo-o em boas condições. Essa situação de entrega é neste ato documentada por laudo de vistoria, com fotos, o qual demonstra detalhadamente o estado de recebimento do imóvel locado e que, uma vez rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente contrato para todos os fins e efeitos de direito.

6. MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1. Quaisquer modificações e benfeitorias, envolvendo obras civis, incluindo a parte hidráulica e elétrica que a **LOCATÁRIA** necessite realizar para adaptação do **IMÓVEL** às suas necessidades, somente poderão ser feitas com a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**, dada por escrito, quanto aos serviços ou obras a serem realizados, seu projeto e especificações, a qual não será negada, desde que necessariamente aprovados, ademais, conforme o caso, pelas autoridades e órgãos públicos competentes. Em qualquer caso, somente serão permitidas modificações e benfeitorias que não afetem a segurança e a estrutura do **IMÓVEL**.

6.2. Para as obras civis e os pertinentes serviços referidos no item 6.1, a **LOCATÁRIA** deverá obter a aprovação, alvará ou licença das autoridades ou órgãos públicos competentes que forem exigidos, nos termos da legislação aplicável, bem como da Administradora do Condomínio, devendo, ademais, manter o **LOCADOR**, a qualquer tempo, livre de ações ou reclamações que possam decorrer de omissão ou infração cometidas pela **LOCATÁRIA** na execução de tais serviços ou obras.

6.3. Sem prejuízo do previsto nos itens anteriores, fica estabelecido que as instalações e acessórios de natureza removíveis, tais como divisórias, móveis, equipamentos, acrescidos pela **LOCATÁRIA**, não ficarão incorporados ao **IMÓVEL**, e deverão ser por ela retirados, a qualquer tempo, porém sempre antes

do término da locação, de forma que o **IMÓVEL** seja entregue livre e desocupado, nas condições previstas neste contrato.

6.4. Todas e quaisquer benfeitorias introduzidas pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, exceto às removíveis acima citadas, ao mesmo imediatamente se incorporarão, sem constituir direito de retenção, indenização, reembolso ou compensação.

7. CESSÃO – SUBLOCAÇÃO

7.1. Fica expressamente vedado à **LOCATÁRIA**, por qualquer forma ou pretexto, no todo ou em parte, sublocar, emprestar, transferir e/ou ceder os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, a não ser que haja, para tanto, a expressa anuência do **LOCADOR**, por escrito.

8. SEGURO

8.1. A **LOCATÁRIA** deverá manter o imóvel segurado contra os riscos de incêndio, no valor de XXXXXXXX assumindo, caso haja um seguro já contratado pelo condomínio, o custo do prêmio.

9. INFRAÇÃO CONTRATUAL

9.1. Fica estipulada a multa contratual correspondente a 3 (três) vezes o aluguel mensal vigente à data da infração, penalidade esta na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada a faculdade de a parte inocente considerar, concomitantemente, de seu interesse, resolvida a locação, independentemente de qualquer notificação.

9.2. Além da multa acima prevista, a parte infratora reembolsará a parte inocente das despesas judiciais ou extrajudiciais a que sua ação ou omissão tenha dado causa, inclusive os honorários advocatícios decorrentes, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor envolvido.

9.3. O pagamento da multa ora ajustada não exime a **LOCATÁRIA**, no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis e encargos vencidos nem de ressarcir os eventuais estragos ou danos ocasionados no **IMÓVEL** ou seus pertences.

9.4. A multa ora pactuada será devida proporcionalmente ao tempo ainda não cumprido do presente contrato, na hipótese da **LOCATÁRIA** desocupar antecipadamente o **IMÓVEL** ou der motivo para a rescisão antecipada da locação.

10. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Findo o prazo da locação, a **LOCATÁRIA** deverá restituir o **IMÓVEL** em perfeito estado de conservação, limpeza e habitabilidade, com pintura e acessórios em perfeita ordem, independentemente de interpelação ou notificação, sob pena de infração contratual.

10.2. Sem prejuízo do acima previsto, 10 (dez) dias antes da desocupação do **IMÓVEL** a **LOCATÁRIA** notificará o **LOCADOR**, a fim de que este proceda a vistoria do mesmo, para os fins previstos nos itens abaixo.

10.3. Constatando o **LOCADOR** qualquer dano a ser reparado, poderá receber o **IMÓVEL** condicionalmente, sem que isto implique novação e sem prejuízo da obrigação da **LOCATÁRIA** de repor o **IMÓVEL** nas condições referidas no item 10.1 e de pagar, “pro rata die”, o aluguel e encargos da locação até que esta providência seja efetivada.

10.4. Na hipótese de recebimento condicional do **IMÓVEL**, se a **LOCATÁRIA** não der início em 10 (dez) dias aos serviços ou obras de reparo que forem necessários, o **LOCADOR** poderá mandar executá-los e exigir da **LOCATÁRIA** o reembolso das respectivas despesas, juntamente com o aluguel e encargos da locação relativos ao tempo decorrido até o término dos trabalhos, sem prejuízo da multa contratual prevista na cláusula 9.

11. ALIENAÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

11.1. Constitui uma faculdade do **LOCADOR** a alienação, a qualquer tempo, do **IMÓVEL** objeto desta locação a terceiros, hipótese em que, não exercendo a **LOCATÁRIA** o seu **direito de preferência**, dentro do prazo legal, esta se obrigará a permitir a visita de pretendentes à compra do **IMÓVEL**, pelo menos em 2 (dois) dias por semana e em horário previamente estabelecidos, até a efetiva concretização da venda.

11.2. Fica desde já esclarecido que o **LOCADOR** poderá, a qualquer título e tempo, transferir a titularidade do **IMÓVEL** objeto deste instrumento à empresas das quais faça parte como sócio proprietário, não constituindo, no caso, o direito de preferência da **LOCATÁRIA**.

11.3. A **LOCATÁRIA** autoriza o **LOCADOR** ou representante, mediante prévio aviso, a vistoriar o **IMÓVEL** sempre que entender conveniente. Por ocasião de cada vistoria, se for verificado qualquer anormalidade, defeito ou estrago em qualquer parte do **IMÓVEL**, será a **LOCATÁRIA** notificada para, no prazo máximo de 10

(dez) dias e às suas expensas e responsabilidades, reparar a anormalidade ou defeito, ou substituir o que for necessário, sempre objetivando a manutenção do **IMÓVEL** em perfeito estado de conservação, sob pena de infração contratual.

11.3 Fica desde já, estabelecido entre as partes, que caso o imóvel, objeto desta locação, sofra qualquer tipo de alienação, todas as cláusulas do presente Contrato serão respeitadas em todo o seu conteúdo até o término do mesmo, conforme disposto no artigo 8 da Lei 8.245/91. (cláusula de vigência)

12. FIANÇA

12.1. Os **FIADORES**, identificados no preâmbulo, na qualidade de principais pagadores da **LOCATÁRIA**, (**descrever o imóvel dado em garantia**) assinam o presente instrumento com expressa renúncia aos benefícios que lhes são concedidos pelos arts. 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, declarando conhecerem o presente contrato em todos os seus termos e condições, e por cuja execução respondem solidariamente com a **LOCATÁRIA**, responsabilidade esta que se estende ao pagamento dos alugueis e seus reajustes (contratuais, judiciais ou amigáveis), impostos, taxas, energia elétrica, gás, seguro de incêndio, despesas ordinárias de condomínio, bem como as demais obrigações aqui estabelecidas, até a efetiva entrega das chaves do **IMÓVEL** ao **LOCADOR**.

12.2. No caso de morte, insolvência ou qualquer outra circunstância que implique na alteração da situação patrimonial dos **FIADORES**, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar substituto idôneo, a critério do **LOCADOR**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de imediata rescisão deste contrato, sem prejuízo às sanções nele previstas.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A **LOCATÁRIA** se obriga, imediatamente, a dar ciência ao **LOCADOR**:

- a) de qualquer anormalidade que venha a ocorrer em relação à estrutura e solidez do **IMÓVEL** e/ou suas partes componentes, especialmente se objeto de notificação das autoridades públicas competentes;
- b) de todo e qualquer aviso, intimação, notificação ou correspondência, em nome do **LOCADOR**, entregues no **IMÓVEL**;
- c) da elaboração, sempre e por escrito, de todo aviso e comunicação que acaso venha a efetuar a respeito do **IMÓVEL** e/ou cláusula relacionada com este

contrato, tanto quanto o **LOCADOR**, neste ato, igualmente ao mesmo se compromete;

- d) na ocorrência de qualquer fato ou ato praticado por vizinhos e/ou terceiros, dos quais possa resultar danos ao **IMÓVEL** ou ônus sobre o mesmo, cabendolhe, ainda, promover notificações outras voltadas a prevenir a ocorrência dos danos;
- e) do pagamento de multa, majoração ou outra cominação que der causa, ainda que lançada em nome do **LOCADOR**. Se, porventura, o **LOCADOR** tiver que efetuar qualquer pagamento, inclusive com acréscimo, relativo à obrigação imputável à **LOCATÁRIA**, esta reembolsará o **LOCADOR** da quantia despendida, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ficando sujeita, ainda, aos acréscimos previstos na alínea 4.4 da cláusula 4.

13.2. Em caso de desapropriação do **IMÓVEL**, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado à **LOCATÁRIA**, tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

13.3. A **LOCATÁRIA** não poderá manter ou guardar mercadorias inflamáveis no **IMÓVEL** locado, bem como não poderá praticar, dentro dos limites do mesmo, jogos de azar, leilões, atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde, perturbadores da ordem pública e proibidos por lei, sob pena de incorrer em infração contratual de natureza grave, passível de rescisão, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

13.4. Se por motivo de incêndio, acidente ou necessidade de obras urgentes no **IMÓVEL** locado, a **LOCATÁRIA** for obrigada a desocupá-lo, a presente locação será considerada rescindida, sem prejuízo da responsabilidade da **LOCATÁRIA** se o fato tiver ocorrido por sua culpa ou dolo. O **LOCADOR** não se responsabilizará por quaisquer danos físicos ou materiais que ocorrerem em consequência de incêndio ou acidentes nas dependências do **IMÓVEL**.

13.5. A **LOCATÁRIA** se obriga a respeitar a convenção condominial, que ora declara conhecer em todos os seus termos, respondendo por eventuais multas ou penalidades a que der causa, por si ou por seus visitantes ou prepostos. A prática reiterada de infrações às regras condominiais será considerada infração contratual, acarretando a rescisão do presente contrato.

- 13.6. A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer, por sua conta, todas as exigências e/ou penalidades oriundas dos poderes públicos, decorrentes da utilização do **IMÓVEL**, ainda que tais exigências ou penalidades sejam feitas ou cobradas após o término da locação, todavia vinculadas sempre ao período de vigência da locação.
- 13.7. Qualquer tolerância das partes, o exercício ou não de seus direitos e/ou forma diversa da aqui prevista, não serão considerados como novação nos termos deste instrumento, nem precedente para o fim de desobrigá-las de seus encargos, não implicando, por conseguinte, em nenhuma alteração contratual.
- 13.8. Tudo o quanto for devido em razão deste contrato, que não for pago amigavelmente, será cobrado em ação competente, ficando a cargo dos devedores, em qualquer caso, os honorários advocatícios que os credores dispenderem para a defesa de seus direitos, desde já fixados em 10% (dez por cento) do valor envolvido.
- 13.9. O presente contrato é regido pela Lei 8.245/91.
- 13.10. As partes elegem o foro competente em razão da situação do **IMÓVEL**, como o mais privilegiado para a solução de quaisquer dúvidas decorrentes deste contrato.

E por estarem assim justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

(Data)

LOCADOR

LOCATÁRIO

FIADORES

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

