

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

1).OBJETO: O imóvel é o que consta da **letra "B"**, no estado em que se encontra, com exclusão de quaisquer outras dependências, cumprindo ao LOCATÁRIO, se a destinação da **letra "C"** não for para moradia, a iniciativa de efetuar Consulta Prévia de Localização junto ao Município, e, se for o caso, ao Estado, para a finalidade a que o imóvel locado se destina e ainda observar todas as prescrições legais, além de, para sua segurança, às suas expensas, fazer a substituição de segredos das fechaduras, chaves e o que mais achar necessário. .X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X

2).DESTINAÇÃO: Unicamente a da **letra "C"**, expressamente vedado ao LOCATÁRIO, **sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR**, sob pena de responder por perdas e danos (CC art. 570): **a)** a cessão da locação ou transferência deste contrato; **b)** o arrendamento, a sublocação ou o empréstimo, a qualquer título, no todo ou em parte, do imóvel locado, a qualquer pessoa, mesmo parentes dos sócios, ou empresas oriundas de associações ou alterações contratuais de que faça parte o LOCATÁRIO, bem como a sociedade resultante ou transformada com a fusão da empresa locatária com outras; **b1)** a utilização do imóvel, no todo ou em parte, para atividades de sociedade de que a locatária ou seus sócios façam ou venham a fazer parte; **c)** manter, a qualquer tempo, o imóvel fechado ou abandonado por mais de 90 (noventa) dias, ou o manifesto descaso com a sua conservação, hipótese em que autoriza o LOCADOR a ocupá-lo, imitando-se na posse, independentemente de mandado judicial; **d)** mudar seu destino, por qualquer forma ou título. -- Se notificado por escrito pelo LOCATÁRIO de qualquer ocorrência, fica ajustado que o silêncio ou demora do LOCADOR em reprimir formalmente a infração dentro do prazo de 30 (trinta) dias de que trata o § 2º do art. 13 da Lei 8.245/91, não traduzirá consentimento tácito. O LOCATÁRIO não poderá reclamar indenização ou rescisão do contrato sem ônus, sob alegação de não obtenção de alvará de localização, uma vez que lhe cumpria previamente verificar se o imóvel da **letra "B"** era legalmente compatível com a destinação da **letra "C"**, antes de firmar este contrato. DFA.X.DFA.X.D

3).PRAZO, INÍCIO E TÉRMINO DA LOCAÇÃO: Os da **letra "D"**, terminando de pleno direito no dia ali determinado, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de pessoas e coisas, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (CC arts. 571 a 573), sob pena de se aplicar o disposto no seu art.575 e Parágrafo Único. DFA.X.DFA.X.D

4).RESTITUIÇÃO: Incumbirão ao LOCATÁRIO, por sua conta exclusiva, todas as reparações de estragos de que o imóvel locado vier a necessitar, a qualquer tempo, ainda no curso da locação e quando da desocupação, obrigando-se e seus FIADORES a indenizar os danos causados, inclusive aos acessórios e quaisquer pertences, assumindo as obrigações constantes dos arts. 1277 e Parágrafo Único; 249 e Parágrafo Único; e 938 do CC e 275, II, letra "c" do CPC e do art. 6º da Lei 8245/91. O LOCADOR não será responsabilizado, em nenhum caso, por danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO ou terceiros, por quaisquer defeitos nas instalações em geral de gás, elétricas, hidro-sanitárias e águas pluviais, por casos fortuitos ou aqueles produzidos por força da natureza, bem como pela variação da tensão da rede elétrica ou por mau uso do imóvel. *E havendo necessidade de produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, será observado o disposto no inciso VI do art. 59 da lei nº 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009).* Em se omitindo o LOCATÁRIO, havendo recusa deste ou retardamento nas providências de execução dos consertos ou restauração do imóvel exigidos conforme acima, ou após a entrega das chaves para vistoria, autoriza o LOCADOR ou quem o represente, a ingressar no imóvel e proceder os reparos e tudo quanto necessário, inclusive pintura, às suas expensas e de forma incontestável, obrigando-se a reembolsá-lo dos gastos efetuados, inclusive nos imóveis de eventuais vizinhos atingidos, até 5 (cinco) dias após a conclusão dos serviços, reconhecendo como idôneos os orçamentos aprovados pelo LOCADOR ou o ADMINISTRADOR do imóvel, nos valores quantitativos de cujo total expressamente LOCATÁRIO e FIADORES se consideram devedores, quantia líquida, certa e exigível. Não fazendo o reembolso pela via amigável, autorizam sua cobrança mediante ação de execução, com fundamento no art. 585, II do CPC, com todos os acréscimos legais, além de honorários advocatícios. .X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X

5).BENFEITORIAS: Quaisquer benfeitorias, acessões, melhorias, modificações ou construções necessárias, úteis ou voluptuárias realizadas no imóvel, inclusive decorrentes de reforma para aumento da carga elétrica, somente poderão ser realizadas com o consentimento prévio, expresso e escrito do LOCADOR, e uma vez realizadas, não removíveis sem causar danos, com ou sem autorização, ainda que úteis ou necessárias, incorporarão o imóvel, renunciando expressamente o LOCATÁRIO, neste ato, de modo irrevogável e irretroatável, a quaisquer direitos de reembolso, compensação, reposição, indenização ou retenção (CC art. 578), assegurado ao LOCADOR, ainda que as tenha autorizado, o direito de exigir, não lhe convindo a permanência de quaisquer

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

benfeitorias, modificações ou construções, que o LOCATÁRIO desfaça ou reconstrua, ainda na vigência da locação, o que tiver executado, restituindo o imóvel no estado anterior como o recebeu, correndo todas as despesas por sua conta exclusiva. .X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.

6). ALUGUEL E ACRÉSCIMOS: O valor do aluguel mensal inicial livremente ajustado, é o da **letra "E"**, e será pago pontualmente no escritório do ADMINISTRADOR do imóvel, no domicílio do LOCADOR, ou onde o mesmo indicar, até o dia **05 (CINCO) de cada mês a que se referir, mediante recibo**, se em moeda corrente nacional ou mediante cheque de emissão do LOCATÁRIO, não sendo aceitos cheques de terceiros ou de outras praças fora da Grande Vitória, para ser depositado no primeiro dia útil seguinte, **vencendo-se para o primeiro mês apenas os dias restantes**, não havendo qualquer tolerância, prorrogação ou carência de prazo, **vedado expressamente alegar o não atendimento a exigências porventura formuladas ou efetuar depósito ou crédito em conta corrente bancária do LOCADOR ou seu procurador, aqui não se aplicando a Lei 8951, de 13/12/94. § 1º** - O pagamento efetuado fora do prazo aqui estipulado, qualquer que seja o atraso, constituirá o LOCATÁRIO em mora, facultado ao LOCADOR acrescer multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, além de **juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês**, ou fração, atualização do valor monetário de que trata a **letra "F"**, despesas de cobrança como notificações, bancárias ou através da central de compensação, etc., não incorrendo em mora "accipiendi" o LOCADOR se recusar receber quaisquer valores em atraso, sem os acréscimos dos encargos moratórios aqui estabelecidos; **§ 2º** - Se ajuizada ação, honorários de 20% (vinte por cento) do advogado do LOCADOR ou do ADMINISTRADOR do imóvel, sobre o valor de 1 (um) ano de aluguel, custas, emolumentos e taxas judiciais. .x DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.D

7).TRIBUTOS, ENCARGOS e Seguro de Fiança Locatícia S.F.L.: São também de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO integrando, de pleno direito, o valor do aluguel: **a)** o IPTU e taxas municipais; **b)** Foro e/ou Taxa de Ocupação **porventura** devidos à SPU Secretaria do Patrimônio da União (**se houver**); **c)** despesas ordinárias de condomínio de qualquer natureza, e extraordinárias (**se permitidas por lei ou pelo LOCATÁRIO**); **d)** gás (**se houver**); **e)** tarifas de energia elétrica, água e esgoto, eventuais excessos, bancárias e portes de correio, **f)** diferenças, outros encargos ou tributos e majorações respectivas que pesem ou venham a pesar sobre o imóvel locado, que se obriga pagá-los até cada vencimento respectivo, diretamente aos órgãos arrecadadores competentes; **g)** e, também, o prêmio do **S.F.L.** e renovações anuais sucessivas (**se e quando houver necessidade**), que será mensalmente pago diretamente ao ADMINISTRADOR do imóvel ou ao LOCADOR, durante a presente locação, juntamente com o aluguel, segundo os valores vigentes à época. Ao pagar o aluguel, sob pena de justa causa para o seu não recebimento, o LOCATÁRIO entregará ao ADMINISTRADOR do imóvel ou ao LOCADOR os comprovantes quitados durante o mês, arcando com as multas e outros acréscimos decorrentes de eventuais atrasos nos referidos pagamentos, bem como se obriga a quitar em parcela única qualquer débito porventura existente, tão logo exigido, desde que originado após o início da vigência da locação. . DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA

8). SEGUROS : O LOCATÁRIO assume a obrigação de imediatamente contratar completa apólice de seguro em geral, contra fogo e outros sinistros, inclusive o complementar, sobre a totalidade da construção correspondente ao imóvel locado, em seguradora da confiança do ADMINISTRADOR do imóvel ou do LOCADOR, renovado anualmente, pagar o correspondente prêmio e a estes entregar uma cópia da apólice no prazo de 10 (dez) dias, ficando responsável pelo incêndio se ocorrer sinistro durante o período em que o imóvel ficar a descoberto. Não o fazendo, os autoriza a contratarem o referido seguro, obrigando-se a efetuar o reembolso do prêmio, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, uma vez que será o único responsável pelo incêndio que tiver começado em sua unidade, inclusive por motivo de incêndio originado de estragos nas instalações elétricas, estipulada a importância segurada no valor de reposição do custo da construção que, em hipótese alguma, poderá ser inferior à quantia corrigida equivalente a 100 (cem) vezes o valor do último aluguel mensal vigente, sendo a respectiva apólice emitida em favor do LOCADOR. – Se o LOCATÁRIO não providenciar o seguro e não fornecer cópia da apólice ao LOCADOR, se preferir, poderá este considerar rescindido o presente contrato..X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X

9). PENALIDADES: Fica estipulada uma MULTA desde logo exigível, à qual também se obrigam os FIADORES, no valor equivalente a 3 (três) meses do último aluguel vigente à época da infração, à parte que infringir obrigação legal ou violar qualquer cláusula deste contrato, ainda que ultrapassado seu prazo de duração, desde logo exigível, e especialmente (art. 413 c/c 571 do CC): **a)** por sua rescisão antecipada, mesmo que em decorrência de sentença judicial, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato (art. 4º da lei nº 8.245/91, redação dada pelo art. 2º da Lei nº 12.112 de 9.12.2009 c/c 571 e 572 do CC; **b)** pela destinação do imóvel para fim diverso do da **letra "C"**; **c)** pela recusa em dar cumprimento ao disposto nas **cláusulas 8 e 12**; **d)** se o LOCATÁRIO deixar de

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

RESPONSÁVEL

transferir em 30 (trinta) dias para o seu nome na ESCELSA, a ligação de energia elétrica (letra "H"); e) se Pessoa Jurídica, não entregar ao LOCADOR-PF, no prazo e na forma da lei específica e por ocasião da desocupação, o informe do Imposto de Renda. A multa de que trata esta cláusula será cobrada sem prejuízo da exigibilidade de todas as demais sanções e obrigações assumidas neste contrato, inclusive honorários estabelecidos na cláusula 6. A desocupação do imóvel sem cumprimento do disposto no art. 6º da Lei 8.245/91 obriga o LOCATÁRIO ao pagamento da quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos, vigentes quando da rescisão. .X.D

10). VISTORIAS: O LOCATÁRIO consente que, em qualquer momento da locação, mediante aviso, o imóvel seja vistoriado pelo ADMINISTRADOR do imóvel, pelo LOCADOR ou seu mandatário e pretendentes à locação ou compra do mesmo, e os autoriza a nele colocarem placa, obrigando-se quando da desocupação a efetuar o depósito das chaves no escritório do ADMINISTRADOR do imóvel, para vistoria e posterior assinatura de distrato, com plena quitação, se for o caso. Na hipótese de venda, será observado o disposto na Lei 8.245/91. O direito de preferência não alcançará os casos nela previstos e os de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial. .X.DFA.

11). LEGISLAÇÃO: Rege a presente locação, no que lhe for aplicável, a Lei 8.245/91 com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112 de 2009, e no que for omissa, o CC e o CPC, constituindo-se este contrato em ato jurídico perfeito, conferindo direito adquirido às partes signatárias autorizando, desde já, LOCATÁRIO e FIADORES, que o LOCADOR use da faculdade de cumular ação de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação como previsto nos incisos I e VI do art. 62 da lei nº 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009), citados os fiadores para responderem ao pedido de cobrança, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito. .X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X

12). NOVAÇÃO - DIFERENÇAS: Nenhum direito, ou obrigação, por qualquer motivo não exigido, satisfeito ou cumprido corretamente na época própria, inclusive quanto aos tributos, encargos e acréscimos das cláusulas 6, 7, 8 e 9, mesmo por determinação do Juízo, implicará em novação quanto a seus termos e condições convencionados, ou será interpretado como renúncia ou desistência da aplicação ou de ações futuras. Todos os recursos postos à disposição das partes neste contrato serão considerados como cumulativos e não alternativos, não podendo qualquer omissão do LOCADOR gerar quaisquer direitos para o LOCATÁRIO. Uma vez verificando-se, por ocasião do acerto de contas amigável ou judicial, que há valores não pagos, depositados ou consignados no devido tempo ou efetuados com insuficiência ou erro de cálculo, as diferenças atrasadas e seus acréscimos serão satisfeitos pelo LOCATÁRIO. O resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de obrigações anteriores ainda não solvidas. .X.DFA.X.DFA.X.

13). REAJUSTAMENTOS: Os da letra "G", salvo se firmado, a qualquer tempo, acordo hábil para reajustar o aluguel aos níveis de mercado nele consignados, sem prejuízo de se pedir revisão judicial do aluguel (art.19 da Lei 8.245/91), ficando o LOCADOR, desde já, mesmo durante a vigência deste contrato, livre e autorizado, em caráter irrevogável, independentemente de notificação, a automática e imediatamente reajustar o aluguel na periodicidade mínima permitida, como também pelo IGPM da FGV ou outro índice de sua livre escolha e o LOCATÁRIO nomeado e constituído pelos FIADORES seu bastante procurador para assinar quaisquer aditivos ou rratificações deste contrato. .X.DFA.X.D

14). FIADORES: O LOCADOR ou o ADMINISTRADOR do imóvel não estão obrigados a comunicar aos FIADORES as inadimplências do LOCATÁRIO, ou dar-lhes ciência da ação de despejo que vier a mover contra o mesmo, o que não os exonera de suas responsabilidades e de responderem por elas judicial e preferencialmente como também pelas custas judiciais e honorários advocatícios. São FIADORES e principais pagadores, conjunta e solidariamente responsáveis com o LOCATÁRIO até à efetiva restituição das chaves e do imóvel e sua aceitação pelo LOCADOR, ainda que a locação ultrapasse o prazo estipulado no contrato e se prorrogue por tempo indeterminado, por força de Lei, se for o caso, para garantirem todas as obrigações assumidas pelo afiançado, oriundas deste contrato e da lei, inclusive pelo pagamento dos reajustes da cláusula 13 combinado com a letra "G" e das multas estipuladas nas cláusulas 6 e 9, as pessoas mencionadas e qualificadas na letra "A", item 3. Os FIADORES renunciam expressamente aos benefícios do CC previstos nos seguintes artigos: 821; 827 e seu Parágrafo Único; 828, I e II; 834 e 835; e 837 a 839. .X. DFA.X.DFA.X.DFA.X.

15). SUBSTITUIÇÃO: Inexistindo, inicialmente, ou a qualquer tempo, FIADORES, nos casos previstos no art. 40, da Lei 8245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009), tais como na hipótese de falência, falecimento, interdição ou de fatos como apontes, protestos e similares, que revelem a insolvência dos mesmos, inclusive a alienação de quaisquer dos imóveis de sua

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Nº FLS.
RESPONSÁVEL

propriedade descritos no CADASTRO por eles firmado, que constituem a garantia da fiança, ou se extinguindo, por qualquer motivo, o **S.F.L.** e na hipótese do art. 12 da Lei 8245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009), se for o caso, considerando o LOCADOR, a qualquer tempo, inapta a garantia para manter a segurança inaugural do contrato ou insuficientes os FIADORES para garantirem as obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO neste contrato, obriga-se o mesmo ou o interessado na sub-rogação legal (que deverá ser comunicada por escrito ao LOCADOR e aos FIADORES, se esta for a modalidade de garantia locatícia), sob pena de desfazimento da locação a, no prazo de 30 (trinta) dias, em substituição aos atuais FIADORES ou ao **S.F.L.**:- **a)** apresentar 2 (dois) novos FIADORES idôneos a juízo do LOCADOR, comprovadas, desde logo e a qualquer tempo, a solvabilidade e a idoneidade financeira do LOCATÁRIO ou SUB-ROGADO e FIADORES, facultado ao LOCADOR registrá-los no **SPC** enquanto devedores; ou **b)** fazer o depósito da quantia correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor na ocasião, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da exigência de novos FIADORES; **c)** Se preferir, poderá o LOCADOR: **I)** exigir o pagamento antecipado do aluguel (art.42, da Lei 8245/91) ou **II)** exigir cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento ou a caução em Título(s) de Capitalização de Pagamento Único, no valor equivalente a 12 (doze) meses do último aluguel mensal atualizado em vigor na ocasião, subscrito(s) junto a companhia idônea de sua livre escolha (art.38, § 3º, da Lei 8245/91, Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009), que se vier a sofrer concordata, falência ou liquidação, obriga-se o LOCATÁRIO a substituir a garantia no prazo de 30 (trinta) dias (art.38, § 3º, da Lei n. 8245/91 Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009), ficando ajustado que qualquer das garantias da locação se estenderá até à efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força de Lei, se for o caso. .X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA

16). CITAÇÕES: O LOCATÁRIO e FIADORES autorizam, neste ato, o recebimento de citações, notificações judiciais, interpelações e intimações (inclusive as dos arts. 62, III da lei nº 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009 e 67, II e VII da Lei 8.245/91), em quaisquer dos seus endereços ou domicílios, mediante correspondência com aviso de recebimento – **AR**, e em se tratando de pessoas jurídicas ou firmas individuais mediante também **telex, telefax ou fac-símile** (art. 58, IV da Lei 8.245/91). Ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no CPC ou ainda através de pessoa designada pelo Oficial do Cartório de Títulos e Documentos, considerando-se válidos os atos praticados se cumpridos nos endereços deste contrato, salvo se comunicada expressamente, por escrito, a mudança de qualquer endereço. O LOCATÁRIO nomeia e constitui seus bastantes procuradores os FIADORES, isoladamente ou em conjunto, para o fim de receberem citações judiciais e demais atos previstos nesta cláusula, conferindo-lhes, ainda, poderes bastantes para autorizarem a retomada do imóvel e a entrega de móveis, utensílios e pertences quantos bastem para pagamento de dívida porventura existente. Outrossim autoriza o LOCADOR a imitar-se na posse do imóvel locado quando o mesmo for abandonado após ajuizada a ação de despejo. .X.DF

17). ALUGUÉIS "SUB JÚDICE": Quer na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou na de consignação de aluguel, o LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR a levantar os valores depositados ou consignados, mesmo controversos, sem que tal procedimento ocasione ao LOCADOR prejuízo no seu resultado ou andamento. Terão o rito ordinário as ações de despejo de que trata o art. 59 da Lei 8245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112 de 9.12.2009). .x.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.D

18). CONSERVAÇÃO: O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação, inclusive seus pertences, que recebe pintado de novo; bem acabado, sem pregos nas paredes, sem defeitos, em ordem e perfeito estado de conservação, asseio, limpeza, higiene, segurança e habitabilidade; completo e em ordem de pontos de luz, lâmpadas, demais peças, aparelhos e instalações elétricas e hidro-sanitárias, trincos, fechaduras, portas e janelas com todos os vidros, torneiras, pias, boxes, pisos e demais acessórios; livre de infestações de insetos (cupins e outros); obrigando-se a tudo assim manter e conservar como recebido e à sua própria custa, com o mesmo cuidado como se fosse seu e bem assim tudo restituir em perfeita ordem, qualquer que seja o seu estado, quando finda ou rescindida a locação, e o imóvel pintado de novo ao LOCADOR, com as mesmas tintas e cores, limpo e asseado, de tal forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado ou realugado, sem que o LOCADOR tenha que efetuar qualquer despesa, reparo ou manutenção, ficando o LOCATÁRIO obrigado a pagar as indenizações pelos danos verificados, por culpa direta ou indireta, ou ainda pelo simples desgaste do uso. .x. DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.DFA.X.X.DF

19). CONDOMÍNIO : Fica o LOCATÁRIO obrigado a respeitar os direitos de vizinhança e, se ocupar edifício de unidades autônomas, cumprir integralmente e fazer cumprir a Convenção do Condomínio, o seu Regulamento Interno e as Resoluções das Assembleias Gerais, de que se obriga a ter pleno conhecimento, além de responder pelas multas e demais penalidades a que derem causa os seus atos, condutas ou procedimentos e de terceiros sob sua responsabilidade, violadores daquelas

Nº FLS.

RESPONSÁVEL

