

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel para fins comerciais (“Instrumento”) e na melhor forma de Direito, as partes abaixo qualificadas:

LOCADOR

- (I) SE **PESSOA JURÍDICA** [razão social da empresa], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].
- (II) SE **PESSOA FÍSICA** [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

e, de outro lado,

LOCATÁRIO

- (III) SE **PESSOA JURÍDICA** [razão social da empresa], sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [=], com sede na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], neste ato devidamente representado na forma do seu contrato social pelo administrador [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].
- (IV) SE **PESSOA FÍSICA** [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

E ainda, na qualidade de Fiador, **QUALIFICAÇÃO DO FIADOR (SE HOUVER)**

- (V) SE **PESSOA FÍSICA** [inserir nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG de nº [=], CPF nº [=], com endereço residencial na Rua/Avenida [=], Centro, CEP: [=], cidade de [=], estado [=], de e-mail [=] e número de telefone [=].

Doravante designados, individualmente, como “Parte” e, em conjunto, “Partes”, tendo entre si justo e contratado o seguinte:

CONSIDERANDO QUE:

- (A) o **LOCATÁRIO** tem interesse em alugar o Imóvel abaixo descrito, e o **LOCADOR** tem interesse em aluga-lo, observados os termos e condições estabelecidos no presente instrumento particular de locação de imóvel para fins comerciais; e,
- (B) o **LOCADOR**, na presente data, é proprietário do Imóvel, e que o presente compromisso de locação tem por objeto a locação deste.

As partes acima nomeadas e qualificadas (“Partes”, e “Parte”, quando individualmente) resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Locação de Bem Imóvel Para Fins Comerciais

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

("Contrato"), o qual será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante estabelecidas, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento consiste na locação pelo Locatário do imóvel de propriedade do Locador, qual seja o [descrever o imóvel em riqueza de detalhes, pode replicar a descrição prevista na Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis] (o "Imóvel").

2. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso COMERCIAL.

2.2. O LOCATÁRIO obriga por si e demais dependentes a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

2.3. O uso indevido e/ou diverso do Imóvel e a inobservância das normas decorrentes dos bons costumes, da conservação e manutenção, da limpeza ou o desrespeito a qualquer obrigação decorrente deste Instrumento serão motivos para a resolução e o conseqüente despejo por infração contratual, independentemente da multa aqui pactuada, que será devida integralmente ao Locador, cumuladas com as penalidades impostas pelo Poder Público, ainda que lançadas em nome do Locador.

3. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. O Locador, nos termos deste Instrumento, dá em locação ao Locatário o Imóvel, pelo prazo de [indicar número de meses em número] ([indicar número de meses por escrito]) meses, a partir de [inserir data de início], para terminar em [inserir data de final].

3.2. Após o 15º (décimo quinto) mês de aluguel, fica facultado ao Locatário, mediante simples notificação por escrito, o exercício unilateral de rescindir o presente Instrumento de pleno direito, sem a aplicação de nenhuma penalidade prevista neste Instrumento. [confirmar o prazo para rescisão dessa cláusula].

3.3. O Locatário declara haver vistoriado o Imóvel e que o está recebendo em perfeito estado de limpeza, conservação e funcionalidade, não havendo qualquer avaria em azulejos, fechos, torneiras, ralos, louças, aparelhos sanitários, paredes, janelas, portas, sistemas hidráulicos e elétricos, inclusive o aparelho de ar condicionado, e demais acessórios. [confirmar que houve a vistoria].

4. DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal livremente ajustado entre as partes, a partir de [inserir data de início], é o de [inserir valor].

4.2. O aluguel mensal será reajustado anualmente na data de aniversário deste Instrumento, de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), tomando-se por base a variação do mês de [inserir mês] e acumulando-a até aquela verificada no mês de [inserir mês] de cada ano subsequente. [confirmar o índice aplicado].

4.3. Caso o Locatário tenha a intenção de prosseguir no Imóvel após o término do contrato (situação em que deverá solicitar tal por escrito ao Locador, que poderá ou não concordar) e o Locador discordar

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

com a continuidade da locação e, apesar disso, o Imóvel não for restituído em obediência às cláusulas deste Instrumento, neste caso, a partir do dia subseqüente ao término do presente contrato, os aluguéis sofrerão um reajuste conforme acima sem que, em paralelo, haja prejuízo na retomada do imóvel pelo Locador.

4.4. O Locatário declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e não representa quitação de débitos anteriores, tampouco de outras obrigações decorrentes deste contrato que não forem cobradas por quaisquer circunstâncias em qualquer época.

4.5. A falta de pagamentos, nas épocas determinadas neste contrato, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o Locatário em mora, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.6. O recebimento, a pedido do Locatário, em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância do Locador, não sendo, jamais, considerado novação contratual.

5. DO VENCIMENTO

5.1. O Locatário obriga-se a pagar o valor do aluguel mensal, que vence no dia [inserir data], em moeda corrente nacional com poder liberatório imediato, pontualmente até o dia [inserir data] de cada mês, através de boleto bancário, valendo a autenticação bancária no mesmo como prova de pagamento da quantia nele estampada, ou através de outro meio que venha a ser indicado por escrito pelo Locador.

5.2. Após a data do vencimento, o valor devido será diariamente reajustado desde a data do seu vencimento até a data do seu efetivo pagamento de acordo com a variação *pro rata die* do **IPCA/IBGE** ou seu substituto eleito neste contrato, para períodos que não perfaçam 30 (trinta) dias e, de acordo com a variação do IPCA/IBGE integral ou seu substituto eleito neste contrato, para cada período de 30 (trinta) dias, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, incidentes sobre o principal reajustado, acrescido de multa compensatória irredutível de **10% (dez por cento)** e **honorários de advogado de 20% (vinte por cento)** na hipótese de cobrança judicial, incidentes sobre o total do débito em aberto e demais custas de cobrança judiciais ou extrajudiciais. **[confirmar o índice, o valor da multa e os honorários de advogado]**.

5.3. Qualquer recebimento fora do prazo estipulado nesta cláusula será considerado mera tolerância do Locador, em nada prejudicando o estabelecido nas diversas cláusulas deste contrato.

5.4. Vencido o prazo da locação, em conformidade com o artigo 23, inciso III, da Lei 8.245/1991, obriga-se o Locatário a restituir o Imóvel inteiramente desocupado, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e uso de seus pertences, tal qual se encontrava no início do contrato, ressalvados os desgastes de uso normal e natural do imóvel e demais exceções previstas neste Instrumento.

6. DAS BENFEITORIAS

6.1. O Locatário, salvo obras que importem na segurança do Imóvel ou decorrentes de desgastes de uso normal e natural do mesmo, obriga-se por todas as demais, às suas custas, devendo trazê-lo em perfeitas condições de higiene e limpeza, tal como o está recebendo, para assim o restituir quando findo ou rescindido o presente Instrumento, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias voluptuárias, acessões ou modificações feitas, salvo as hipóteses previstas neste Instrumento.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

6.2. Eventuais reparos necessários no Imóvel, decorrentes de desgastes de uso normal e natural do mesmo deverão ser realizados às expensas do Locador, de modo que caso o Locatário venha a realizá-los às suas expensas, deverão tais valores serem ressarcidos, podendo, inclusive, serem abatidos das parcelas vincendas do Valor do Aluguel.

6.3. O Locatário obriga-se a atender todas as exigências dos Poderes Públicos que venham a ser feitas durante o prazo em que os imóveis aqui objetivados estiverem sob sua posse direta, ainda que tratem da segurança do imóvel, de requisitos de órgãos de higiene e de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo Locatário, ressalvado o direito de regresso contra o Locador para ressarcir as despesas que tiver desembolsado em razão do disposto neste parágrafo.

6.4. É de exclusiva responsabilidade do Locatário satisfazer todas as exigências dos poderes públicos para a adaptação e/ou utilização do imóvel aos fins por ele pretendidos, sem qualquer ônus para o Locador, declarando o Locatário, expressamente, que antes de firmar o presente contrato, já se inteirou das possibilidades físicas e legais, das necessidades e da viabilidade para utilização do imóvel dentro de suas atividades e de acordo com suas instalações, razão porque será ele o único responsável pela obtenção de certidão de uso de solo, alvará de funcionamento de seu estabelecimento, bem como das licenças para a execução de eventual reforma no imóvel, desde que autorizada por escrito pelo Locador, e do conseqüente “habite-se”, não podendo, pois, alegar, como causa de rescisão, qualquer impedimento presente ou futuro que eventualmente possa surgir.

6.5. É defeso ao Locatário efetuar qualquer tipo de reforma para adaptação do imóvel ou outras benfeitorias voluptuárias, sem que antes tenha colhido expressamente, por escrito, a anuência do Locador, sob pena de constituir infração contratual, resolução do presente e despejo.

6.6. As formas de devolução das benfeitorias, acessões ou modificações realizadas pelo Locatário com autorização do Locador serão negociadas, no caso concreto, o ressarcimento ao Locatário e o direito de retenção.

6.7. Ressalvadas as exceções previstas neste Instrumento, caso ao término da locação, o Imóvel não seja devolvido nas condições em que foi entregue, ser-lhe-á imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pelo Locador a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para recomposição do imóvel no seu estado original.

6.8. Antes da efetiva entrega do imóvel, o Locatário se obriga a avisar o Locador, a fim de que, após a necessária vistoria, sejam realizados os eventuais consertos necessários à reposição do imóvel ao estado em que se encontrava quando foi entregue.

6.9. A entrega das chaves do Imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto ao Locador ou seu representante legal, nunca a terceiros, após o Locatário cumprir integralmente todas as condições previstas neste contrato, sob pena de continuar responsável pelos aluguéis e encargos até o acerto final e recibo de quitação total expedido pelo Locador.

7. DOS ENCARGOS

7.1. Correrão por conta do Locatário todas as despesas decorrentes de seu consumo particular, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, etc., que deverão ser pagas nas épocas próprias diretamente às concessionárias. Além disso, obriga-se o Locatário a pagar a totalidade dos tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel locado e a taxa de condomínio, bem como todas as majorações que venham a sofrer ditos encargos.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

7.2. Os encargos previstos nesta cláusula, tais como luz, água, gás, etc., deverão ser pagos pelo Locatário pontualmente nas datas de seus respectivos vencimentos, ou assim que exigidos pelo Locador, respondendo aquele, com exclusividade, por acréscimos e multas decorrentes do não pagamento nas épocas próprias.

7.3. O Locatário se obriga a efetuar a transferência para o seu nome da conta de água, junto ao [indicar concessionária responsável], e da conta de luz e força junto à [indicar concessionária responsável], ficando expressamente proibido de fazer qualquer tipo de acordo junto a tais fornecedores, sob pena de incorrer nas multas previstas no presente contrato e na sua rescisão, a juízo do Locador.

8. DA VISTORIA DO IMÓVEL

8.1. O Locador ou pessoas por ela indicadas, fica desde já autorizado pelo Locatário a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, ingressando no mesmo nos dias úteis entre 8:00h e 18:00h mediante aviso prévio dado ao Locatário com antecedência mínima de 24 horas, ao qual não poderá a isso se opor.

9. DA MULTA

9.1. A infração de qualquer cláusula do presente Instrumento, inclusive, mas não limitado às referentes ao uso e manutenção, prazo contratual e restituição do Imóvel, sujeitará o infrator a multa de valor igual a [indicar multa] aluguéis mensais, vigentes na data da infração, facultado, ainda, à parte inocente, considerar resolvido o presente contrato sem qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ensejando o despejo por infração contratual no caso do Locatário, sem prejuízo do complemento em razão de prejuízos suplementares que não puderem ser suportados pela multa ora pactuada (Código Civil, parágrafo único do artigo 416).

9.2. A presente cláusula não se aplica à hipótese prevista na cláusula 3.2 deste Instrumento.

10. DA ENTREGA DAS CHAVES

10.1. Quando o Locatário quiser entregar as chaves do imóvel locado e o Locador, pela vistoria que fizer, encontrar qualquer defeito ou dano nele ou nos bens lá instalados, serão as chaves recusadas, até que o imóvel seja repostado nas condições previstas na cláusula 3ª acima, correndo o aluguel, impostos, taxas, e demais encargos da locação por conta do Locatário, até que fiquem satisfeitas as exigências contratuais.

11. DOS SINISTROS

11.1. No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11.2. No caso de incêndio parcial, obrigando obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência, sendo devolvido ao LOCATÁRIO após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

12. DA SUBLOCAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

12.1. É [vedado/permitido] ao LOCATÁRIO sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

13. DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Na hipótese de desapropriação do imóvel aqui objetivado, o presente contrato ficará automaticamente rescindido, sem que seja devida qualquer indenização de parte a parte, ficando, todavia, ressalvado o direito de cada um dos contratantes haver diretamente do poder expropriante a indenização que entender que lhe é devida.

14. DOS CASOS DE FALECIMENTO

14.1. Falecendo o LOCADOR, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo o LOCATÁRIO seguir depositando o valor do aluguel em conta indicada pelo inventariante, após devidamente notificado.

14.2. Falecendo o LOCATÁRIO, ficam os seus sucessores sub-rogados dos direitos do presente contrato, devendo decidir dentro de 30 dias da continuidade ou não da LOCAÇÃO. O locador deve ser notificado da morte do LOCATÁRIO e informado de quem será o novo sucessor.

15. DA GARANTIA LOCATÍCIA

[ESCOLHER QUAL A ou AS FORMA (AS) DE GARANTIA]

COM FIADOR

15.1. O FIADOR, e principal pagador do LOCATÁRIO, responde solidariamente por todos os pagamentos descritos neste contrato, até a efetiva entrega das chaves ao LOCADOR e termo de vistoria do imóvel.

15.2. Falecendo o FIADOR, deve o LOCATÁRIO, no prazo 30 (trinta) dias, indicar substituto idôneo, nas mesmas condições do atual FIADOR, que possa garantir o valor locativo e encargos do referido imóvel, ou prestar seguro fiança de empresa idônea.

COM CAUÇÃO

15.3. Como garantia de fiança o LOCATÁRIO depositará, na conta do [indicar dados bancários] em nome do LOCADOR, no ato de assinatura do contrato uma caução no valor de R\$ [indicar valor] equivalente a [indicar meses] de aluguel.

15.4. A caução servirá como garantia de eventual aluguel inadimplido, não impedindo a devida ação de cobrança e despejo cabível ao inadimplemento.

15.5. Caso não seja acionada a caução ao término da locação, a devolução ocorrerá em até 5 dias úteis do término da vigência, com depósito em conta indicada pelo LOCATÁRIO, devidamente atualizado pelo valor do aluguel, se for o caso, ou, caso for do seu interesse, pode ser dispensado do pagamento dos [indicar período] meses de aluguel.

COM TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

15.6. Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO dá em Caução ao LOCADOR o Título de Capitalização de Pagamento Único, no valor de R\$ [indicar valor], subscrito, neste ato, junto à [indicar instituição], através da Proposta de nº [indicar proposta].

15.7. Ao término do prazo de vigência do Título 12 (doze) meses, sob pena de quebra de cláusula contratual, fica o LOCATÁRIO obrigado a renová-lo enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o Título oriundo da reaplicação caucionados como garantia da avença locatícia, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

COM CARTA FIANÇA

15.8. Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO dá ao LOCADOR uma CARTA FIANÇA, no valor de R\$ [indicar valor], que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo Tomador no Contrato Principal, conforme os termos da Apólice em anexo.

15.9. Ao término do prazo de vigência da fiança, sob pena de quebra de cláusula contratual, fica o LOCATÁRIO obrigado a renová-lo enquanto perdurar a locação, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

SEGURO FIANÇA

15.10. As Partes se comprometem a contratar o Seguro de Fiança [indicar Seguradora] (a “Seguradora”), cujo início de vigência deverá ser a data de início da vigência do contrato de locação ou a data de regularização em caso de pendência, e a vigência final será a data do término do contrato de locação. Os custos da contratação serão rateados em quotas iguais entre o Locador e Locatário.

15.11. É de conhecimento do Locador e Locatário as condições gerais do seguro da [indicar Seguradora], nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato (8.245/91). Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e de renovações do seguro fiança, calculados conforme normas vigentes, serão custeados de forma rateada e em quotas iguais entre Locador e Locatário.

15.12. A apólice deverá garantir exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro.

15.13. O Locatário, com exceção ao previsto na cláusula 3.1 deste Instrumento, reconhece que a entrega antecipada do Imóvel antes da vigência final do contrato de locação configura quebra contratual, estando, portanto, obrigado ao pagamento de multa por rescisão. O Locatário declara ainda, estar ciente de que, não realizando o pagamento da multa prevista ao Locador, a Seguradora efetuará a indenização, desde que a respectiva cobertura esteja contratada na proposta de seguro, tendo o direito de reaver o valor que tiver sido pago nos termos da apólice.

15.14. O Locatário declara ainda estar ciente de que, ressalvada as exceções previstas neste Instrumento, não devolvendo o imóvel em conformidade com o laudo inicial, a Seguradora indenizará o Locador pelo ônus da restauração, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à Seguradora o no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. É imprescindível e obrigatório a apresentação do Relatório do Estado do Uso de Conservação do imóvel, assinado pelo Locador e Locatário para indenização.

15.15. Declara o Locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim, ressalvadas as exceções previstas neste Instrumento, obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O Locatário declara ainda, salvo as exceções previstas neste Instrumento, estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, e estando a respectiva cobertura contratada na proposta de seguro, a Seguradora indenizará o Locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago, nos termos da apólice. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à [indicar Seguradora] no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

15.16. Havendo mais de um locatário para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse Instrumento, ao firmarem esta locação, os locatários declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente procuradores, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em juízo ou fora dele, fazer acordos, firma compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação, no âmbito deste contrato.

15.17. O valor da contratação deverá ser rateado igualmente entre as Partes, os pagamentos dos demais seguros deverão ser feitos exclusivamente pelo Locatário, sob pena de caracterização de infração contratual.

16. DOS SEGUROS

16.1. O Locatário se obriga a contratar os seguintes seguros para o Imóvel:

- I. Seguro contra riscos de incêndio, raio e explosão no valor de [indicar valor];
- II. Seguro contra danos elétricos e curtos no valor de [indicar valor];
- III. Seguro contra perda de pagamento de aluguel (em caso de sinistro) (“Seguro Fiança”), no valor de [indicar valor], em companhia de absoluta idoneidade, devendo ser emitida uma apólice independente para a construção, mantendo-se todos os seguros com reajuste anual, até o final do prazo contratual.

16.2. Com exceção do Seguro Fiança, cujo valor da contratação deverá ser rateado igualmente entre as Partes, os pagamentos dos demais seguros deverão ser feitos exclusivamente pelo Locatário, sob pena de caracterização de infração contratual.

16.3. Obriga-se, ainda, o Locatário, até 15 (quinze) dias antes do vencimento da apólice vincenda, a renovar o prazo da apólice do seguro aqui tratado, de modo que o Imóvel permaneça coberto pelo seguro contratado durante todo o tempo que perdurar a presente locação. A renovação do seguro deverá ser realizada pelo valor indicado no caput desta cláusula.

16.4. Fica o Locatário obrigado, também, a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado. Caso o Locatário assim não o fizer e, na hipótese de não ocorrer o pagamento pela companhia seguradora da indenização devida em caso de sinistro, em razão de descumprimento das cláusulas do mencionado contrato de seguro pelo Locatário, fica o mesmo obrigado a indenizar o Locador às suas próprias expensas, sem prejuízo do pagamento da multa contratual e da rescisão do presente contrato.

16.5. Caso o Locatário não cumpra o que se obrigou nesta cláusula, ficará configurada infração contratual absoluta, ensejadora da rescisão do presente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

16.6. A apólice de seguro relativa ao primeiro ano do prazo contratual deverá ser apresentada ao Locador até o dia [indicar data], sob pena de incorrer na multa contratual prevista na cláusula 9ª do presente contrato.

16.7. Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, o Locatário obriga-se a comunicar o fato imediatamente ao Locador para que este tome as devidas providências junto à companhia seguradora.

16.8. Constará sempre da apólice de seguro a cláusula com a disposição segundo a qual, em caso de sinistro, o montante coberto referente à construção será pago diretamente pela Companhia Seguradora ao Locador, ou seja, deverá constar o nome do Locador como beneficiário na apólice.

17. DAS NOTIFICAÇÕES

17.1. Nos termos do artigo 58, IV, da Lei 8.245/1991, concordam expressamente as partes que toda e qualquer intimação, citação ou notificação poderá ser efetuada, se assim acharem conveniente, mediante correspondência por escrito e enviadas, por carta registrada, "courier" ou transmitidas via fax ou por e-mail (desde que confirmados os respectivos recebimentos), ao endereço constante da qualificação das Partes no preâmbulo deste Instrumento, ou para qualquer outro endereço que qualquer das Partes venha a designar mediante notificação escrita, enviada à outra Parte, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

18. DA AÇÃO DE DESPEJO

18.1. No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o eventual depósito do débito atualizado será acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, custas e honorários de advogado fixados desde já em 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 62, II, a, b, c e d da Lei 8.245/1991.

19. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. Aplicar-se-ão as disposições relativas à Lei 8.245/1991 e outras em vigor, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições deste contrato.

20. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

20.1. O Locatário faz juz ao direito de preferência para aquisição do Imóvel, nos moldes previsto nos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, devendo o Locador notificar o Locatário acerca do seu interesse em alienar o Imóvel, para que este possa exercer o seu direito de preferência nas mesmas condições em que for oferecida a terceiros ("Notificação do Direito de Preferência").

20.2. Para efetivação da preferência, deverá o Locatário responder à Notificação do Direito de Preferência de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que está resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos, com aviso de recebimento.

20.3. Na eventualidade do Locatário não exercer seu direito de preferência, o Locatário permitirá que os interessados na aquisição o visite em dia e hora que previamente o Locador indicará por escrito. Da mesma forma, o Locatário deverá permitir que o Locador ou pessoas por ele indicadas mostre o imóvel durante os últimos 30 (trinta) dias de sua permanência no mesmo, a fim de facilitar eventual nova locação, podendo ingressar no imóvel nos dias úteis entre 8:00h e 18:00h, mediante aviso prévio dado pelo Locador.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

21. DAS DESPESAS DE AVERBAÇÃO E REGISTRO

21.1. Correrão por conta do Locatário todas as despesas de averbações e registros que por solicitação da mesma se fizerem necessários.

22. DA RESCISÃO DO CONTRATO

22.1. A rescisão previamente à vigência do presente contrato, ressalvadas as hipóteses previstas no presente instrumento, culmina em multa contratual calculada da seguinte forma: [indicar base de cálculo] = [indicar valor].

23. DAS DECLARAÇÕES

23.1. Ambas as partes declaram ter lido e analisado o presente instrumento, tendo-o compreendido em todos os seus termos cláusulas e condições, declarando também, que as informações ora prestadas, bem como os documentos apresentados, retratam a mais plena veracidade e indicam a boa fé dos envolvidos.

24. DA OBSERVÂNCIA À LGPD

24.1. O LOCATÁRIO declara expresso CONSENTIMENTO que o LOCADOR irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários, para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

24.2. As Partes se comprometem a garantir a todas as informações para a execução e cumprimento de quaisquer das obrigações decorrentes do presente contrato, o tratamento e proteção contra a divulgação a terceiros, e desde logo se obrigam a:

- a. Manter no mais absoluto sigilo todas as informações recebidas da parte contrária, garantindo, inclusive, o cumprimento das legislações vigentes, tal como, mas não se limitando, à Lei nº. 13.709/2018;
- b. Limitar a divulgação de quaisquer das informações recebidas estritamente a colaboradores, ou a prestadores de serviço a qualquer título, que no desenvolvimento de suas atividades tenham a real necessidade de conhecê-las;
- c. Instruir devidamente as pessoas responsáveis quanto ao tratamento das informações que tiver acesso, conforme seu nível de confidencialidade;
- d. Utilizar quaisquer informações exclusivamente para a finalidade para a qual lhe foram transmitidas.
- e. Adequar os tratamentos dos dados pessoais à uma base legal própria, conforme exigência da Lei nº. 13.709/2018;

24.3. As Partes comprometem-se, ainda, a seguir regras de privacidade, proteção de dados, confidencialidade ou requisitos de segurança de informações, em conformidade com as melhores práticas e a legislação aplicável, com o objetivo de garantir a confidencialidade e o uso adequado dos Dados Pessoais e a sua não divulgação.

24.4. Se o titular dos dados, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), ou terceiro solicitarem informações para uma parte relativas ao tratamento de Dados Pessoais, esta deverá

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

submeter o pedido para conhecimento e eventuais providências da outra parte, não podendo, sem instruções prévias transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar o acesso aos Dados Pessoais ou a quaisquer outras informações a qualquer terceiro.

24.5. Na hipótese de uma violação de Dados Pessoais tratados em razão do contrato, a parte deverá informar a outra, por escrito em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) horas a contar do momento em que tomou ciência da violação. As informações a serem disponibilizadas incluirão: (i) descrição da natureza da violação dos Dados Pessoais, incluindo as categorias e o número aproximado de titulares de dados implicados, bem como as categorias e o número aproximado de registros de dados implicados; (ii) descrição das prováveis consequências ou das consequências já concretizadas da violação dos Dados Pessoais; e (iii) descrição das medidas adotadas ou propostas para reparar a violação dos Dados Pessoais e mitigar os possíveis efeitos adversos.

24.6. Sendo uma parte considerada responsável pela violação da lei, esta indenizará a outra parte, respondendo pelos danos, prejuízos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando, aos honorários advocatícios, multas e penalidades, ou custos relativos a demandas que surgirem em razão do não cumprimento das obrigações, estabelecidas no contexto do Contrato.

25. DOS TERMOS GERAIS

25.1. O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

25.2. Somente será permitido ao LOCATÁRIO colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado, se for observado o previsto na legislação municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do síndico.

25.3. Nenhuma omissão ou demora no exercício de qualquer direito, faculdade, obrigação ou recurso, oriundos do presente contrato, será considerada como desistência, concordância ou renúncia destes, mas sim mera liberalidade das partes, em nada prejudicando, ou alterando, o estabelecido nas diversas cláusulas deste contrato. Assim, o exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato, não será considerado novação de seus termos, nem motiva a desobrigação pelas partes de suas obrigações contratuais. Se o Locador admitir, em benefício do Locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, ou novação contratual, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do Locador.

25.4. Havendo regulamento especial para o Imóvel, imposto pelo Locador ou seu representante, ou por convenção condominial, o Locatário se obriga a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o Locatário infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego, saúde, segurança, silêncio e respeito aos direitos de seus vizinhos, responsabilizando-se, ainda, por atos daqueles, cujo ingresso aos imóveis permitir.

25.5. É defeso, ainda, estocar, guardar ou manter, a qualquer título, substâncias, materiais e equipamentos nocivos aos outros ocupantes dos imóveis ou da vizinhança.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS
COMERCIAIS**

25.6. As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores.

26. DO FORO

26.1. Para eventuais demandas que emanarem deste instrumento, elegem as partes o foro da situação do Imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Estando justas e contratadas, as partes, após lerem e concordarem com todas as cláusulas do presente Instrumento, assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

[cidade-estado], [data].

PELO LOCADOR

LOCADOR

Por: [nome do representante legal – se PJ]
CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

PELA LOCATÁRIA

LOCATÁRIA

Por: [nome do representante legal – se PJ]
CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

PELO FIADOR

FIADOR

Por: [nome do representante legal – se PJ]
CPF: [CPF do representante legal – se PJ]

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG.:
CPF:

2. _____
Nome:
RG.:
CPF: