

PJ7/97

SÓTÃO

netimóveis



AV. AFONSO PENA, 3595 - BAIRRO SERRA - TEL: 3078-5100 / 3078-5353

WWW.SOTAO.COM.BR

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - NºXXXX

Imóvel	Tipo:		
	Endereço:		
	Cidade: Belo Horizonte	Bairro:	Cep:
	Finalidade da locação:		

Locador	Nome:	
	Estado Civil:	Profissão:
	CPF:	CI: Nacionalidade: Brasileira

Locatário	Nome:			
	Endereço:			
	Cidade:	Bairro:	Cep:	E-mail:
	Fones:	Atividade:		
	Representante:	CNPJ:	Insc. Estadual:	

Fiador 01	A	Nome:		
	Endereço:			
	Bairro e Cidade:	Cep:	E-mail:	
	Fones:	Profissão:	Est. civil:	
	Nacionalidade: Brasileira	CPF:	CI:	
	B	Nome:		Profissão:
	Nacionalidade: Brasileira	CPF:	CI:	

Fiador 02	A	Nome:	
	Endereço:		
	Bairro e Cidade:	Cep:	E-mail:
	Fones:	Profissão:	Est. civil:

	Nacionalidade: Brasileira	CPF:	CI:
B	Nome:		Profissão:
	Nacionalidade: Brasileira	CPF:	CI:

Pelo presente instrumento contratual, os signatários acima qualificados, doravante denominados simplesmente LOCADOR(A)(ES), LOCATÁRIO(A)(S) e FIADOR (A)(ES), sendo o(a)(s) primeiro(a)(s) deles representado(a)(s) por SÓTÃO ADMINISTRAÇÃO E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 16.747.677/0001-28, com sede social na Av. Afonso Pena, nº 3595, bairro da Serra, nesta Capital, celebram a locação do bem imóvel acima identificado, nos termos da vigente Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, pelo que se estabelece o seguinte:

PRIMEIRA - PRAZO E FINALIDADE

A presente locação é celebrada por um período certo de **xx (xxxxxxxxxxxxx)** meses, com início em **xxxxxxxxxxxxx** e término no dia **xxxxxxxxxxxxx**, impreterivelmente, somente podendo o imóvel objeto deste contrato ser utilizado para fins não residenciais, notadamente para a instalação de **Atividade**, em estrita observância do Capítulo II, Seção III, da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo único: Compete exclusivamente ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) examinar junto ao Município se a localização do imóvel objeto deste instrumento é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) isento(a)(s) de qualquer responsabilidade inerente à obtenção ou não do respectivo ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO.

SEGUNDA - PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE

As partes convencionam um aluguel mensal de **R\$ xxxxxxxxxxxxxx**, o qual será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IGP-M / FGV, e que deverá ser pago pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) diretamente na sede social da administradora da locação - Sótão Adm. e Vendas de Imóveis Ltda. -, localizada na Av. Afonso Pena, nº 3.595, bairro da Serra, nesta Capital, de segunda a sexta-feira das 9h às 16h, mediante recibo, até o dia **xxxxxxxxxxxxx** de cada mês, sem qualquer tolerância.

§ 1º. O(A)(s) LOCATÁRIO(A)(S), em análise de conveniência própria, solicita(m) que lhe(s) sejam remetidos boletos bancários para o pagamento dos aluguéis mensais, assumindo os custos de sua emissão e envio, os quais serão lançados no próprio título, juntamente com as contraprestações locatícias respectivas.

§ 2º. Se porventura o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), por qualquer motivo, não receber(em) o boleto bancário até o dia do vencimento de seu aluguel mensal, poderá(ão) obter a 2ª-via do mesmo através do site "www.sotao.com.br", desde que esteja(m) em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, ou deverá(ão) efetuar a sua pontual quitação na forma estabelecida no "**caput**", ficando responsável(is) pelo ônus advindo de seu inadimplemento, nos termos do § 3º desta cláusula, e pelo custo de emissão do respectivo boleto.

§ 3º. O não pagamento dos aluguéis e encargos da locação em seus respectivos vencimentos, independentemente da justificativa apresentada, ensejará o acréscimo de multa moratória ora pactuada em 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela impaga, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total da dívida, em caso de pagamento extrajudicial. Havendo necessidade de utilização da via judicial, nos termos do art. 62, inciso II, alínea "d", da Lei nº 8.245/91, fica convencionada a incidência de honorários advocatícios ajustados em 20% (vinte por cento) sobre o débito apurado.

§ 4º. As partes declaram ter conhecimento de que o presente contrato de locação, por força do disposto no art. 784, inciso V, do Código de Processo Civil, constitui título executivo extrajudicial, razão pela qual, autorizado pelo art. 1º, da Lei nº 9.492/97 e uma vez verificado eventual inadimplemento, sujeitar(em)-se(á)(ão) LOCATÁRIO(A)(S) e seu(ua)(s) FIADOR(A)(ES) aos ônus advindos do protesto respectivo, com o que concordam de maneira expressa, dispensando prévia notificação, nos termos do art. 397, do Código Civil.

§ 5º. Os aluguéis mensais somente serão recebidos juntamente com a comprovação de pagamento dos encargos da locação relacionados na cláusula TERCEIRA, em seus originais, e, por se tratarem de obrigações mensais de trato sucessivo, os recibos de pagamento dos aluguéis somente comprovam a quitação do mês ali declarado, não valendo como prova do adimplemento de obrigações dos meses anteriores.

TERCEIRA - ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Além do aluguel mensal, pagará(ão) o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), diretamente aos órgãos arrecadantes ou por intermédio da administradora da locação, em seus respectivos vencimentos e na forma da lei, todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como as contas de água e luz, as despesas de condomínio e o seguro complementar contra fogo, o seguro fiança, quando for o caso, comprovando, sempre que lhe(s) for exigido, as respectivas quitações.

§ 1º. O seguro complementar contra fogo será contratado e renovado anualmente pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), em seu(s) nome(s) e em companhia de sua livre escolha, com prêmio calculado sobre o valor venal real de R\$ ~~XXXXXXXXXXXXXX~~, ficando o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) obrigado(a)s, nos termos do previsto no inciso I, do art. 23, da Lei nº 8.245/91, a pagar(em) / reembolsar(em) a(s) importância(s) despendida(s) com as referidas contratações e eventuais renovações anuais, em uma única parcela, juntamente com o aluguel vincendo na data da contratação e/ou renovações.

§ 2º. Também o seguro fiança locatícia, se for o caso, que constitui encargo da locação e cujas condições declara(m) conhecer e aceitar o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), tanto que o oferece(m) em garantia, será contratado e renovado anualmente pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), em seu(s) nome(s) e em companhia de sua livre escolha, com as condições e coberturas previamente explicitadas àquele(a)s, que se obriga(m), nos termos do inciso XI, do art. 23, da Lei nº 8.245/91, apenas a efetuar os pagamentos dos prêmios no decorrer de toda a locação, até a efetiva entrega das chaves.

§ 3º. Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham Convenção de Condomínio, os valores dos tributos e demais encargos locativos serão divididos proporcionalmente, de acordo com a área de cada um e às peculiaridades do imóvel.

§ 4º. Todas as parcelas referentes a **fundos de reserva** ou quaisquer **taxas extraordinárias de condomínio** de responsabilidade do(a)s LOCADOR(A)(ES) deverão ser tempestivamente quitadas pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) e **imediatamente** apresentadas à administradora da locação, para as deduções pertinentes, a teor do que preceitua o art. 23, inciso VII, da Lei nº 8.245/91. Caso o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), por inércia ou qualquer outro motivo, não o faça(m) de imediato, **referidas parcelas lhe(s) serão restituídas sem qualquer correção e no mesmo número de vezes em que foi adimplida por este(a)s**, o que declara(m) conhecer e aceitar os signatários desta avença.

§ 5º. Nos casos em que o ordenamento jurídico exigir que o imposto de renda seja descontado na fonte para recolhimento diretamente pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S), o(a)s mesmo(a)s se obriga(m) a apresentar os comprovantes respectivos, sempre que lhe(s) for(em) exigido(s), sob pena de incorrer(em) em grave infração ao contrato, passível, inclusive, de despejo. **Para os fins do presente parágrafo, fica(m) o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) ciente(s) de que a taxa de administração mensal incidente sobre os aluguéis é de ~~XX%~~ (XXXX por cento).**

§ 6º. Também sob pena de incorrer(em) em grave infração ao contrato, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) pelas ligações (**em seu nome**), modificações e cancelamentos junto aos fornecedores dos serviços de luz, água e esgoto, respondendo, ainda, por eventuais violações nas redes de fornecimento.

QUARTA - CONDIÇÕES DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

O(A)s LOCATÁRIO(A)(S), neste ato, confessa(m) ter(em) visitado antecipada e pessoalmente o imóvel objeto do presente contrato, tendo-o recebido em perfeito estado de conservação e funcionamento, nos exatos termos do que consta do "Termo de Vistoria" conjuntamente elaborado e assinado pelas partes, obrigando-se pela conservação e pelas manutenções que se fizerem necessárias em função de seu uso, e pela restituição do imóvel, ao final da locação, nas exatas condições em que ora o recebe, apto a ser imediatamente utilizado pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) ou novamente locado a terceiros, ficando expressamente vedada a edificação de quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis, ou voluptuárias, sem a expressa e escrita anuência do(a)s LOCADOR(A)(ES), sob pena de justa causa para a rescisão contratual.

§ 1º. O(A)s LOCATÁRIO(A)(S) renuncia(m) expressamente ao direito de indenização ou retenção por eventuais benfeitorias que venha(m) a introduzir no imóvel, ainda que tenham sido autorizadas pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ao(s) qual(is) caberá(ão), isoladamente e através de critérios pessoais, decidir sobre a adesão ou não ao imóvel das benfeitorias porventura edificadas.

§ 2º. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a verificar(em) as variações de voltagem (110v/220v) existentes no imóvel, não se responsabilizando o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) por quaisquer danos a equipamentos, eletrodomésticos e eletroeletrônicos.

§ 3º. Declara(m) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter conhecimento de todos os termos constantes da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, obrigando-se, por si, seus familiares e prepostos, a observar(em) referidas normas em sua integralidade, respondendo, com exclusividade, por eventuais transgressões no curso da locação.

QUINTA - DA SUBLOCAÇÃO E DA CESSÃO

Fica expressamente **vedada** a sublocação, cessão ou qualquer outra forma de transferência da locação a terceiros, total ou parcialmente, sem que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) tenha(m) firmado documento autorizando expressamente tais medidas, nos termos do art. 13, da Lei nº 8.245/91.

SEXTA - GARANTIA LOCATÍCIA

Como devedor(a)(es) solidário(s) e principal(is) pagador(a)(es), assina(m), também, o presente ajuste, o(a)(s) FIADOR(A)(ES) qualificado(a)(s) no preâmbulo deste, o(a)(s) qual(is), conjuntamente com o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), assume(m) a responsabilidade pelo integral e tempestivo cumprimento de todas as obrigações estabelecidas na presente avença e pelas decorrentes da legislação locatícia até a efetiva entrega das chaves do imóvel, ainda que a locação se prorrogue por prazo indeterminado (art. 46, § 1º, da Lei nº 8.245/91), renunciando expressamente aos benefícios dos arts. 827 a 839, do Código Civil Brasileiro, bem como ao preceituado no inciso X, do art. 40, da Lei nº 8.245/91.

§ 1º. Ratifica(m) o(a)(s) FIADOR(A)(ES), sem qualquer induzimento ou coação, que **a garantia prestada não está limitada ao prazo de vigência do contrato de locação**, estendendo-se até a efetiva entrega das chaves do imóvel ao locador, nos termos do art. 39, da Lei nº 8.245/91.

§ 2º. A presente fiança é prestada à sociedade empresária, de personalidade jurídica própria, e não à pessoa de seus sócios, razão pela qual não há que se falar em exoneração em casos de eventuais alterações do respectivo contrato social.

§ 3. Ocorrendo quaisquer dos eventos elencados no art. 40, da Lei nº 8.245/91, à exceção do previsto no inciso X, em razão de renúncia voluntária e expressa, e outros que tornem ineficaz a presente garantia, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, deverá(ão) promover a substituição do(a)(s) fiador(a)(es) por outros idôneos, sob pena de rescisão contratual.

§ 4. Declara(m) ainda, o(a)(s) FIADOR(A)(ES), sob responsabilidade civil e criminal, que as declarações constantes das fichas cadastrais por ele(a)(s) assinadas são verdadeiras, notadamente no que diz respeito à capacidade e ao estado civil, bem como são verdadeiros e autênticos todos os documentos a ela acostados.

SÉTIMA - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Ao término da locação, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, as chaves do imóvel serão entregues à SÓTÃO ADM. E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA. pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), por empréstimo, para a realização da necessária vistoria final do estado do imóvel (art. 22, inciso V, da lei 8.245/91), que será efetuada no prazo de 72 (setenta e duas horas) por um de seus funcionários e deverá ser assistida pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e seu(a)(s) FIADOR(A)(ES), podendo a administradora, quando da desocupação do imóvel, caso não seja feita prova bastante da quitação de TODOS os encargos da locação em vias originais (cláusula terceira), recusar o recebimento das chaves.

§ 1º. Os termos de vistoria inicial e final, para todos os efeitos legais e ainda que assinados apenas por uma das partes e por 02 (duas) testemunhas, prevalecerão como prova irrefutável dos danos, avarias, defeitos e estragos eventualmente causados ao bem locado, somente podendo ser considerado concluído juridicamente o ato de restituição do imóvel, depois de satisfeitas e atendidas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou por seu(ua)(s) FIADOR(A)(ES) todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

§ 2º. **LOCATÁRIO(A)(S) e FIADOR(A)(ES) autoriza(m) que as convocações relativas à realização da diligência para a elaboração do "Termo de Vistoria Final" sejam feitas através do(s) e-mail(s) por ele(a)(s) fornecido(s) e que consta(m) do preâmbulo deste, obrigando-se a comunicar(em) eventual(is) alteração(ões), por escrito, considerando-se notificados caso se omita(m) em relação ao(s) mesmo(s).**

OITAVA - MULTA RESCISÓRIA

Sujeitar-se-á(ão) o(a)s LOCATÁRIO(A)(S), além da rescisão contratual de pleno direito e consequente despejo, ao pagamento de multa rescisória de 05 (cinco) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo das perdas e danos apurados, caso venha(m) a infringir quaisquer das cláusulas deste contrato, e, ainda, quaisquer das disposições legais aplicáveis à espécie (Lei nº 8.245/91), incidindo, também, a referida multa, caso o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) opte(m) por devolver o imóvel antes do término do prazo contratual, conforme lhe(s) faculta o art. 4º, da vigente Legislação Inquilinária, ou ainda a desocupação se dê por força de decisão judicial que decreta o despejo por falta de pagamento.

NONA - DECLARAÇÃO

O presente contrato de locação imobiliária, nos termos do art. 2.036, do vigente Código Civil Brasileiro, é integralmente regido pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, cujo integral conteúdo declaram conhecer e concordar os signatários, notadamente no que tange a direitos, deveres, prazos e responsabilidades, valendo a referida legislação como meio adequado à solução de quaisquer pendências advindas da presente relação locatícia, a ele sendo aplicado, subsidiariamente, o Código Civil e o Código de Processo Civil brasileiros, conforme preceitua o art. 79, da Lei do Inquilinato.

DÉCIMA - NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

Levando-se em conta que eventuais litígios relativos à presente locação versarão sobre direitos que admitem autocomposição, sendo, portanto, patrimoniais, os signatários da presente avença, que declaram ter consultado previamente seus advogados, estipulam os seguintes procedimentos a serem observados, o que fazem nos termos do previsto nos arts. 190, 191 e 192, do Código de Processo Civil, pelo que estabelecem o seguinte:

§ 1º. As partes, livre e espontaneamente, uma vez comprovadas tentativas infrutíferas de autocomposição extrajudicial, o que poderá ser feito por intermédio de correspondências, WhatsApp, SMS ou e-mails de cobrança, e tendo em vista que eventual demora poderá onerar ainda mais o(a)s próprio(a)s fiador(a)(es), **manifestam desinteresse conjunto na realização da audiência prevista no art. 334, do Código de Processo Civil** (§ 4º, inciso I).

§ 2º. **Os prazos sempre serão computados em dias corridos**, e não em dias úteis, e os processos tramitarão durante as férias forenses, não se suspendendo pela superveniência delas (art. 58, inciso I, da Lei nº 8.245/91).

§ 3º. Em caso de execução provisória do despejo, concessão de medida liminar ou de tutelas provisórias de urgência ou evidência, antecedentes ou incidentais, LOCATÁRIO(A)(S) e FIADOR(A)(ES) **dispensa(m) o(a)s LOCADOR(A)(ES) da prestação da caução tratada no § 1º, do art. 59 e no art. 64, ambos da Lei nº 8.245/91, bem como no § 1º, do art. 300, do Código de Processo Civil.**

DÉCIMA PRIMEIRA - FORO

Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer ação ou procedimentos judiciais resultantes de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, de um só teor e forma, e para o mesmo fim de direito, na presença das testemunhas a seguir qualificadas, que a tudo assistiram, e que também o assinam, em testemunho da verdade.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2018.

LOCADOR

Pp. SÓTÃO – ADM. E VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.

LOCATÁRIO

LOCATÁRIO

FIADORES

_____	_____
_____	_____
_____	_____

TESTEMUNHAS

_____	_____
-------	-------

ATENÇÃO: RUBRICAR TODAS AS FOLHAS, ASSINAR E RECONHECER FIRMAS DE TODAS AS ASSINATURAS [LOCATÁRIO(A) E FIADORES]