

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR

CLÁUSULA PENAL — MULTA - FIANÇA

EMENTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL I - LOCADOR: ..., portador do CPF nº ... e RG nº ... II - LOCATÁRIO: ..., portador do CPF nº ... e RG nº ... III - OBJETO DA LOCAÇÃO: Loja ... da Rua ... nº ..., em ... - ... IV - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$... (...), devendo seu pagamento ser feito até o dia ... do mês seguinte. V - PRAZO DA LOCAÇÃO: ... anos com início em ... de ... de ... e termino em ... de ... de ... VI - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se o Locatário além do pagamento de aluguel satisfazer: a) ao pagamento, por sua conta exclusivo do consumo de água, luz e esgoto, bem como, todos os demais tributos municipais que recair sobre o imóvel locado. b) ao pagamento, por sua conta exclusivo de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, ora Locador, de acordo com a convenção do condomínio. VII - OBRIGAÇÕES GERAIS: O Locatário declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se: a) manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao Locador, quando finda ou rescinda a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem a conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras inclusive obrigando-se a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes, tudo de acordo com o laudo de vistoria assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo. b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização por escrito do Locador. c) A não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimira infração, assentimento a mesma. d) A encaminhar ao Locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes. e) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo Locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado em estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização. f) A facultar ao Locador ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado a venda, permitir que interessados o visitem. g) Na entrega do prédio, verificando-se infração pelo Locatário de qualquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficara o mesmo locatário, pagando aluguel até a entrega das chaves. h) Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o Locador mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo Locatário. i) O presente contrato de locação será reajustado anualmente pelo IPCR-IPCA ou se não for possível, por qualquer índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste. VIII - RESCISÃO CONTRATUAL: A infração das obrigações consignadas na cláusula VII, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte do Locatário, será considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, bem como conseqüente despejo e obrigatoriedade da imediata satisfação dos consectários contratuais e legais. Parágrafo Único: Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficara o presente contrato bem como o Locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes. IX - RENOVAÇÃO: Obriga-se o Locatário a renovar expressamente novo contrato, caso vier a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após o vencimento será calculado mediante

índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião. X - INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo Locador, ainda que útil ou necessária, ficara automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra E, da cláusula sétima deste instrumento, e não podendo o Locatário pretender qualquer indenização ou r