

# INSTRUMENTO (MOD)

## CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

### CONTRATO DE LOCAÇÃO — IMÓVEL COMERCIAL

#### EMENTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL Entre as partes, de um lado ... , portador do RG ... e do CPF ... , e sua esposa ... , portadora do RG ... e do CPF ... , residentes à Rua ... , Bairro ... , Cidade ... , Estado ... , denominado doravante locador, e de outro lado ... , empresa de direito privado com sede e foro em ...-... , sito à Rua ... , inscrita no CNPJ sob o nº ... , representada pelos seus sócios ..., portador do RG ... e do CPF ... , residente e domiciliado à Rua ... , nesta capital, e ... , casada, portadora do RG ... e do CPF ... , residente à Rua ... , nesta capital, denominado doravante locatário, tem por este instrumento de contrato de locação comercial, em entre si justo e contratado o seguinte: 01. OBJETO: O LOCADOR, neste ato e por este instrumento, dá em locação ao LOCATÁRIO, o imóvel de sua propriedade localizado à Rua ... , ... , ...-... , constituído de uma LOJA COMERCIAL. 02. PRAZO: O prazo de vigência do presente contrato de locação é de ... (...) meses a contar do dia ... (...) de ... de ... e a terminar no dia ... (...) de ... de ... . 03. DESTINO: O locatário destinará o imóvel locado único e exclusivamente para comércio, em conformidade ao objeto de seu contrato social. 04. O locatário pagará ao locador, pela presente locação para fins comerciais o aluguel mensal de R\$ ... (...) com desconto de R\$ ... (...) para pagamento até o ... (...) de cada mês. A partir do ... mês os valores serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços Mensal) fornecida pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) durante a presente locação, e haverá acerto entre as partes para dirimir o novo valor do aluguel, tomando-se como base os preços no valor de mercado. Parágrafo 1º: Na hipótese de extinção do IPC-r e IBGE ou de proibição de seu uso para fins de reajustamento do valor do aluguel, os respectivos cálculos serão feitos com base nos seguintes indexadores, na ordem a seguir indicados: a) Pelo índice que vier expressamente a substituí-lo. b) IGP (Índice Geral de Preços) fornecida pela Fundação Getúlio Vargas. c) IPC (Índice de Preços ao Consumidor) fornecido pela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas). d) Pelo percentual em que variar o rendimento dos depósitos em caderneta de poupança, expurgados os juros. Parágrafo 2º: O locatário obriga-se a pagar o aluguel mensal devido pela presente locação para fins comerciais até o dia ... (...) do mês subsequente ao vencido, diretamente a um dos proprietários, Sr. ... ou Sra. ... . Parágrafo 3º: O não pagamento do aluguel mensal no prazo estipulado no parágrafo 2º desta cláusula, implicará na imediata constituição do locatário em mora de pleno direito independente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judiciais e extrajudiciais, e nesse caso, para livrar-se dela, obriga-se o locatário a pagar o aluguel mensal em atraso com os seguintes acréscimos: a) Correção monetária, calculada pela variação acumulada pelo índice que estiver sendo utilizado pelo poder judiciário para a correção dos débitos iniciais, da data de seu vencimento até a data de seu efetivo pagamento. b) Juros de mora de ... (...) por cento ao mês, calculados sobre o aluguel em débito monetariamente corrigido, da data do seu vencimento até a data do seu efetivo pagamento. 05. IMPOSTOS, TAXAS E SEGURO CONTRA INCÊNDIO: Enquanto vigor este contrato ou permanecer o locatário ocupando o imóvel locado além do prazo contratual, correrão por conta do locatário os seguintes encargos: a) Todos os impostos e taxas Municipais, Estaduais ou Federais que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado a serem pagos diretamente pelo locatário. b) Todas as taxas de despesas de consumo de água e esgoto, luz e energia elétrica a serem pagos diretamente pelo locatário junto as respectivas concessionárias desses serviços públicos. Parágrafo Único: Finda a locação, quando da entrega das chaves, o locatário obriga-se a exibir ao locador os últimos comprovantes de pagamento dos encargos referidos nesta cláusula. 06. BENFEITORIAS: O locatário poderá introduzir no imóvel locado benfeitorias necessárias e úteis e voluntárias para adaptá-lo ao seu uso. Parágrafo Único: No caso de serem

efetuadas benfeitorias no imóvel locado, fica desde já ajustado que as necessárias e úteis incorporar-se-ão de imediato ao imóvel locado por acessão, não assistindo ao locatário, em qualquer tempo, qualquer direito a indenização, compensações, reparações ou exercício do direito de retenção, sendo q