



Creci 114 PJ 18ª Região

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL



Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **LOCADOR: SAMU ABDALA SALOMÃO**, brasileiro, solteiro, portador (a) da Carteira de Identidade nº 19694551 SSP/SP e do CPF nº 034.193.632-49, residente e domiciliado(a) nesta cidade, neste ato representado(a) pela **IMOBILIÁRIA POTIGUAR LTDA**, empresa inscrita no C.N.P.J n.º 01.000.943/0001 - 87 e no CRECI sob o n.º 114 PJ 18ª Região, com sede na Av. Glaycon de Paiva, 197- Centro - Boa Vista - RR, e de outro lado, como **LOCATÁRIO, CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE RORAIMA CAU - RR**, devidamente inscrito no CNPJ nº 14.899.354/0001-24, neste ato representado pelo seu Presidente o Srº **PEDRO HEES**, brasileiro, portador do RG N° 066723396 SSP/RJ e CPF nº 823.600.817-72, residente e domiciliado na Av.: Pitombeira, 1351 - Caçari, tem entre si, justo e acertado o presente, **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam e outorgam.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O Locador dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel comercial em alvenaria, localizado na **AV. SANTOS DUMONT, 1952 - BAIRRO 31 DE MARÇO**, o qual encontra-se em perfeito estado de conservação, conforme **CLÁUSULA NONA** do presente contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O prazo da locação é de **30 (trinta) meses**, iniciando em **05/02/2013** e terminando de pleno direito no dia **04/08/2015**, independente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O aluguel inicial é de **R\$ 2.200,00 (DOIS MIL E DUZENTOS REAIS)** e deverá ser pago juntamente como os demais encargos locativos, até o dia 05, do mês vencido, em moeda corrente ou através de cheque da praça emitido pelo LOCATÁRIO, na administradora IMOBILIARIA POTIGUAR LTDA, situada na Av. Glaycon de Paiva, 197, Centro, Boa Vista - Roraima, ou onde e a quem ela indicar, por escrito. Os valores dos aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e dos juros moratórios de 01% (um por cento) ao mês, bem como correção monetária que será cobrada a partir do trigésimo dia de atraso.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - a partir do 15º (décimo quinto) dia de inadimplência a cobrança será enviada ao setor jurídico, que, além dos encargos elencados na segunda parte do *caput* deste artigo, cobrará honorários, a base de 10% (dez por cento) se extrajudicial, o pagamento, de 20% (vinte por cento) se judicial, que incidirá sobre o valor do débito atualizado. Caso não demonstre o Locatário nenhum interesse na quitação da dívida, imediatamente, poderá ser interposta ação de despejo por falta de pagamento.

**CLÁUSULA QUARTA** - O aluguel acima pactuado será reajustado **anualmente**, aplicando-se o índice fixado pelo Governo Federal, ou na sua falta, o IGPM, IGP, IPC, respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito por qualquer outro índice oficial, que reflita a variação dos preços ocorrida no período do reajuste.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável que a correção do aluguel e de seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela Lei posterior;

**CLÁUSULA QUINTA** - Além do aluguel convencionado na CLÁUSULA TERCEIRA, pagará o LOCATÁRIO, a título de **ENCARGOS DA LOCAÇÃO**, na forma do inciso I do art. 23 da Lei 8.245/91 (lei do inquilinato): **a)** taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou sobre o valor da locação; **b)** o prêmio de seguro contra incêndio relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pelo LOCADOR, e reembolsado pelo LOCATÁRIO em companhia seguradora de sua confiança, e em valor que, na ocorrência de sinistro, lhe garanta adequada indenização, tudo em conformidade com o disposto no artigo 13 da lei n.º 4.591/64 e no art. 22, VIII, da lei n.º 8.245/91; **c)** as despesas decorrentes de água, luz, esgoto, e condomínio.



Érci 114 PJ 18ª Região



**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Os encargos elencados neste artigo que não vierem discriminados no recibo de aluguel mensal, deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO, pontualmente, nas repartições públicas competentes, ao síndico, ou à administradora do condomínio, conforme o caso, apresentando o comprovante do pagamento sempre que solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O locatário do imóvel autoriza expressamente à administradora do imóvel (Imobiliária Potiguar) a requerer em nome daquele para efeitos de regularização, a transferência de nome, nova ligação, religação, entre outros serviços pertinentes que se fizerem necessários junto às companhias de água e esgoto, gás e energia elétrica.

**CLÁUSULA SEXTA** - O imóvel é locado exclusivamente para uso comercial do LOCATÁRIO, ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do LOCADOR, dado unicamente por escrito;

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula segunda, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO; nem poderá esse último devolvê-lo ao LOCADOR, sob pena de pagamento de multa equivalente a três meses de aluguel, devidamente atualizados segundo a proporção prevista no Artigo 413 do Novo Código Civil. Também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, salvo se pagar o correspondente a um mês de aluguel e encargos.

**CLÁUSULA OITAVA** - Findo o prazo ajustado na cláusula segunda, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, excetuando-se a do valor locatício, que será atualizado; pode, entretanto, o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao LOCATÁRIO o prazo mínimo de trinta dias para desocupação. Se notificado, o LOCATÁRIO não restituir o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto estiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (CC. art. 575).

**CLÁUSULA NONA** - O LOCATÁRIO declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra nas condições descritas no laudo de vistoria do imóvel, assinada pelas partes, que integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos. Obriga-se, em decorrência, o LOCATÁRIO, a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema d'água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, conforme vistoria de entrada.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado, e conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Na forma da lei, ficará assegurado ao LOCATÁRIO o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, devendo para tanto dar sua reposta dentro do prazo de trinta dias contados da notificação da venda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se o imóvel locado for colocado à venda, o LOCATÁRIO, não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e o locador.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer à venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.



Creci 114 PJ 18ª Região



**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Os encargos elencados neste artigo que não vierem discriminados no recibo de aluguel mensal, deverão ser pagos pelo LOCATÁRIO, pontualmente, nas repartições públicas competentes, ao síndico, ou à administradora do condomínio, conforme o caso, apresentando o comprovante do pagamento sempre que solicitado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O locatário do imóvel autoriza expressamente à administradora do imóvel (Imobiliária Potiguar) a requerer em nome daquele para efeitos de regularização, a transferência de nome, nova ligação, religação, entre outros serviços pertinentes que se fizerem necessários junto às companhias de água e esgoto, gás e energia elétrica.

**CLÁUSULA SEXTA** - O imóvel é locado exclusivamente para uso residencial do LOCATÁRIO, ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação, a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento do LOCADOR, dado unicamente por escrito;

**CLÁUSULA SÉTIMA** - Antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula segunda, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO; nem poderá esse último devolvê-lo ao LOCADOR, sob pena de pagamento de multa equivalente a três meses de aluguel, devidamente atualizados segundo a proporção prevista no Artigo 413 do Novo Código Civil. Também não poderá restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, salvo se pagar o correspondente a um mês de aluguel e encargos.

**CLÁUSULA OITAVA** - Findo o prazo ajustado na cláusula segunda, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas bases contratuais, excetuando-se a do valor locatício, que será atualizado; pode, entretanto, o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao LOCATÁRIO o prazo mínimo de trinta dias para desocupação. Se notificado, o LOCATÁRIO não restituir o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto estiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (CC. art. 575).

**CLÁUSULA NONA** - O LOCATÁRIO declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra nas condições descritas no laudo de vistoria do imóvel, assinada pelas partes, que integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos. Obriga-se, em decorrência, o LOCATÁRIO, a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema d'água e esgotos, devendo restituir o prédio, no fim da locação, conforme vistoria de entrada.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado, e conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Na forma da lei, ficará assegurado ao LOCATÁRIO o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiro, devendo para tanto dar sua resposta dentro do prazo de trinta dias contados da notificação da venda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Se o imóvel locado for colocado à venda, o LOCATÁRIO, não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ele e o locador.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Ficará rescindido o presente contrato se ocorrer à venda judicial do imóvel, objeto da presente locação.



Creci 114 PJ 18ª Região



**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito do LOCADOR. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado, sem a referida autorização prévia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, ficando o LOCATÁRIO responsável pelos danos que causar.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado o direito de vizinhança, e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Ocorrendo à hipótese de mau uso da coisa locada, todas as despesas necessárias à recuperação do imóvel, correrão por conta única e exclusivamente do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo firmado na cláusula segunda; b) se, ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração do fiador, ou mudança de domicílio para outro estado ou país sem comunicação ao LOCADOR, não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de quinze (15) dias da ocorrência; c) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso; d) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; e) se o LOCATÁRIO impedir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja posto à venda ou recusar-se a concordar com horário razoável para visitas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA** - A falta do cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses de aluguel atualizados, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intermediação de advogado, desde já fixados em 10% (dez por cento) de valor do débito, se ocorrer composição amigável, ou de 20% (vinte por cento), do valor atualizado da causa, na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

**CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA** - Ao encerrar-se a locação, deverá o LOCATÁRIO apresentar, juntamente com as chaves, prova da quitação da B.V ENERGIA S.A, CAER e IPTU, bem como das despesas ordinárias de condomínio, e entregar os carnês e recibos que estiverem em seu poder, do que se darão comprovantes; além disso, antes de devolver o prédio, deverá o LOCATÁRIO fazer reparos e a pintura que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições descritas na vistoria do imóvel em epígrafe, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - Fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) não poderá o LOCATÁRIO sustar o pagamento dos aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo LOCATÁRIO como precedentes para furtar o cumprimento do contrato; d) se o recibo de aluguel for enviado ao domicílio do inquilino, para pagamento na rede bancária, e ele não receber em tempo hábil, o mesmo terá que comparecer ao escritório da administradora para providenciar o devido pagamento; e) é assegurado ao LOCADOR e à sua procuradora o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgarem conveniente.



Creci 114 PJ 18ª Região



**CLÁUSULA DECIMA NONA** - O presente contrato obrigará a herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Caso venha o presente contrato ser rescindido após um (01) ano por iniciativa do LOCATÁRIO ou LOCADOR, ficam os mesmo liberados da multa contratual prevista no artigo 4º da lei 8.245 de 18/10/91. desde que a Administradora seja comunicada por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O LOCATÁRIO ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, devendo notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro de Roraima, Boa Vista, e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja. E assim, justos e contratados, assinam este instrumento em 03 (três) de igual teor e forma, para que surtam os efeitos legais.

BOA VISTA-RR, 30 de Fevereiro de 2013



*Samu Abdala Salomão*  
**SAMU ABDALA SALOMÃO**  
Locador(a)



*Pedro Hees*

**CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE RORAIMA CAU - RR**  
**PEDRO HEES - Presidente**  
Locatário(a)

