

**Contrato de Locação de Imóvel Comercial**  
**«ProProprietario».«Imolmovel».«InqInquilino»**

Através do presente instrumento particular de locação, que entre si celebram, de um lado como:

- LOCADOR(A)..:** «ProNome», pessoa Jurídica, CNPJ: «ProCGCCPF», neste ato representado (a) por sua bastante procuradora REGIONAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 78.751.096/0001-17, com sede na Rua Alferes Poli, 931, na cidade de Curitiba, doravante denominado (a) *LOCADOR(A)/PROPRIETÁRIO(A)*.
- LOCATÁRIA...:** «InqNome», pessoa jurídica, CNPJ: «InqCGCCPF», com sede na Rua «InqComEndereco», «InqComNumero», «InqComComplemento», Cidade, Estado, fone comercial: «InqTelefoneCom», representada neste ato na forma de seu contrato social por «CoiNome1», «CoiNacionalidade1», «CoiEstCivil1», «CoiProfissao1», CPF: «CoiCGCCPF1», RG:«CoiRG1»/«CoiLocalExpedicao1», endereço residencial: Rua: , Bairro: , Cidade , Estado , fone residencial: ( ) , empresa doravante denominada *LOCATÁRIA/INQUILINA*.
- FIADOR 1....:** «FiaNome1», «FiaNacionalidade1», «FiaEstCivil1», «FiaProfissao1», CPF: «FiaCGCCPF1», RG: «FiaRG1»/«FiaLocalExpedicao1», endereço residencial: Rua «FiaEndereco1», «FiaNumero1», «FiaComplemento1», «FiaBairro1», «FiaCidade1», «FiaEstado1», fone residencial: «FiaTelefoneRes1», doravante denominado *FIADOR/GARANTIDOR*.
- FIADOR 2....:** «FiaNome2», «FiaNacionalidade2», «FiaEstCivil2», «FiaProfissao2», CPF:«FiaCGCCPF2», RG:«FiaRG2»/«FiaLocalExpedicao2», residente na Rua «FiaEndereco2», «FiaNumero2», «FiaComplemento2»,«FiaBairro2» , «FiaCidade2», fone residencial: «FiaTelefoneRes2», doravante denominado *FIADOR/GARANTIDOR*.

O qual será regulado pelas cláusulas abaixo, as quais foram discutidas entre as partes antes da assinatura deste contrato, a saber:

**CLÁUSULA 1ª:** Objeto da locação

**1.1)** Através deste contrato o locador cede em locação ao locatário, com a garantia dos fiadores o imóvel situado na **RUA «ImoEndereco», «ImoNumero», «ImoComplemento», Bairro: «ImoBairro», «ImoCidade», «ImoEstado», CEP: «ImoCEP». «ImoTipolmovel»**, contendo: 02 salas, cozinha, escritório, dependência de empregada completa, área de serviço, despensa, copa, terraço com piscina, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, dependência de empregada e garagem, descritos conforme relatório de vistoria de entrada.

**CLÁUSULA 2ª:** Finalidade da locação

**2.1)** “O locatário declara nesta oportunidade que destinará o imóvel objeto deste contrato unicamente para **FINS COMERCIAIS – «ImoTipolmovel»**, motivo pelo qual fica expressamente proibida a sua utilização para outro fim, sob pena de tipificar infração contratual punível através da competente Ação de Despejo por Infração Contratual nos moldes da Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245/91, art. 9º inciso II”.

**2.2)** O locatário declara que recebeu, antes a celebração deste instrumento, uma cópia do talão de IPTU do imóvel objeto deste contrato para fins de constatar o uso permitido pela Municipalidade, motivo pelo qual assume todos os riscos da locação, principalmente no que diz respeito a mudança de zoneamento e/ou utilização futura do imóvel, não lhe cabendo nenhum direito de indenização sob qualquer pretexto, mesmo em caso de ser impedido o uso do imóvel pela Municipalidade.

Rubricas:

Locador      Locatário      Fiador      Fiadora

**2.3)** O locatário não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato ou legal se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção, de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel ora locado, especialmente na impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pela Prefeitura Municipal.

**CLÁUSULA 3ª:** prazo da locação

**3.1)** Por acordo entre as partes o presente contrato terá a duração de **36 (trinta e seis)** meses, iniciando em «**InqDataOcupacao**» e finalizando em «**InqDataVigencia**».

**3.2)** Caso o inquilino permaneça no imóvel após o decurso do prazo estabelecido no item 3.1 e não sendo assinado outro contrato, concordam as partes que a locação passará a vigorar por tempo indeterminado, de acordo com a Lei 8.245/91, continuando a valer todas as cláusulas deste instrumento até entrega definitiva das chaves, inclusive e especialmente a garantia fiança, com o aluguel reajustado, razão pela qual assinam abaixo.

REGIONAL EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

«InqNome»

Rep.: «CoiNome1»

«FiaNome1»

«FiaNome2»

**CLÁUSULA 4ª:** Valor do aluguel e bonificação

**4.1)** Por acordo entre as partes, o locatário se compromete a pagar ao locador o aluguel mensal de «**ImoValorAluguel**» «**ImoValorAluguelExtenso**» todo dia 30 (trinta) de cada mês, sendo o primeiro mês calculado proporcionalmente pela diferença de dias da data da contratação.

**4.1.1)** No caso do dia conveniado para pagamento recair em sábados, domingos e feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil seguinte.

**4.2)** Sempre que o locatário efetuar o pagamento e encargos conveniados na data acima ajustada, o locador se obriga a conceder-lhe uma **bonificação na ordem de 10% (dez por cento)** do valor bruto da locação, perdurando até a efetiva entrega das chaves. Esse abatimento sofrerá idêntica correção daquela praticada em relação ao aluguel.

**4.3)** O pagamento deverá ser realizado no horário comercial, em rede bancária, na sede empresa administradora ou local indicado por esta, sendo expressamente proibido o depósito em conta corrente.

**4.3.1)** Fica pactuado entre as partes que todas as despesas postais (com aviso de recebimento ou carta simples), notificações, fotocópias ou outras despesas ocasionadas por envio de documentação de interesse do locatário/fiadores, serão levadas a débito junto com o aluguel mensal.

**4.4)** O aviso de cobrança do aluguel e encargos será **DISPONIBILIZADO POR E-MAIL (ENDEREÇO ELETRÔNICO)** ou enviado ao endereço do imóvel ora locado, e, caso o inquilino não o receba em tempo hábil, deverá comparecer até o dia do vencimento do aluguel no caixa da administradora, **DURANTE O HORÁRIO BANCÁRIO**, e efetuar o pagamento.

**4.5)** O não pagamento do aluguel e encargos até a data mencionada no item 4.1, ensejará a incidência de multa de 10%(dez por cento) e de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, mais correção monetária pelo índice legal, média do IGP-M, conforme preconiza o Dec. Lei nº 1.544/95. Decorrido o prazo de 10(dez) dias do vencimento da obrigação, será o aviso de cobrança encaminhado ao departamento jurídico da administradora para serem adotadas as medidas cabíveis. Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável serão devidos honorários advocatícios de 10% (dez por cento), sobre o montante, uma vez que o locatário deu causa a contratação de profissional de Direito através da inadimplência. Contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 15% (quinze por cento) do valor do débito – artigo 62,

Rubricas:

Locador

Locatário

Fiador

Fiadora

inciso II, letra “d” da Lei nº 8.245/91, porém, este valor poderá ser negociado com o Advogado do Locador.

**4.6)** O pagamento de quaisquer dos alugueres e encargos não implica renúncia ou perda do direito de cobrança de eventuais diferenças que não foram oportunamente lançados nos respectivos boletos.

**4.7)** O locatário não terá direito de reter ou consignar o pagamento de aluguel ou quaisquer outras quantias devidas ao locador, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas, razão pela qual, procedendo o Locatário desta forma, a Administradora encaminhará a negociação diretamente ao Departamento Jurídico para obter se possível for, solução extrajudicial da situação promovida pelo Locatário.

**CLÁUSULA 5ª:** Do reajuste do aluguel

**5.1)** Fica desde já convencionado entre as partes que o aluguel e a **bonificação para pagamento pontual**, serão reajustados automaticamente de 12 (doze) em 12 (doze) meses, na periodicidade mínima permitida pela legislação, com base no IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, mesmo no caso do congelamento artificial de preços por ocasião de plano de estabilização econômica do Governo Federal.

**5.2)** Se em virtude de Lei Subseqüente a vigente neste momento vier a ser admitida a correção em período menor, ajustam as partes que isso ocorrerá.

**CLÁUSULA 6ª:** Recebimento, manutenção e entrega do imóvel locado.

**6.1)** O locatário declara que recebeu o imóvel no estado e condições constantes do relatório de vistoria de entrada em anexo, o qual passa a fazer parte integrante deste contrato, constando do mesmo os defeitos existentes, porém mesmo assim aceita a locação, ficando obrigado a partir deste momento a zelar pelo imóvel e o que nele contiver e a fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial as provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, procedendo a revisão, manutenção e limpeza de aquecedores, calhas, ralos, torneiras e registros, restituindo-o em perfeito estado quando encerrar este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias ou acessões, assumindo diretamente com seus fiadores a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato tal qual consignado no aludido termo de entrada.

**6.1.1)** Eventual divergência que, por falha, não tenha constado do relatório de vistoria de entrada deverá ser comunicado por escrito, no prazo de quinze dias contados a assinatura deste instrumento, sob pena de aceitação do relatório inicial, permitindo ainda a sua confirmação pela administradora/locador.

**6.1.2)** Tendo recebido o imóvel com pintura nova, assim compromete-se a devolvê-lo, com as mesmas cores e qualidade quando da entrega das chaves, mesmo que os desgastes sejam decorrentes do seu uso normal.

**6.1.3)** Caso o locatário mantenha animais no recinto do imóvel ou nas áreas externas, fica obrigado a efetuar a troca do carpet, mantendo a mesma qualidade e cor, ou lixar os tacos ou assoalhos caso apresentem arranhaduras ou manchas, reparar a pintura dos muros e paredes externas, repor a vegetação, caso danificada por estes.

**6.2)** Estando o contrato vigorando por prazo indeterminado e desejando o locatário rescindí-lo, fica pactuado entre as partes que deverá notificar extrajudicialmente o Locador (através da Administradora) de sua intenção de desocupação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, com base no Art. 6º da Lei do Inquilinato. Não procedendo o Locatário desta forma, poderá cobrar quando da rescisão do Contrato, multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel acrescido de taxas e encargos, conforme preconiza o parágrafo único do mesmo artigo.

**6.3)** Antes de entregar as chaves do imóvel deverá o locatário, solicitar a realização da vistoria de saída junto ao locador com antecedência mínima de 10 (dez) dias, agendando data e horário e nela comparecer para apurar a existência ou não de danos.

**6.3.1)** Havendo danos, fica a critério do locatário repará-los ou não. Optando por não efetuar os reparos, obriga-se o inquilino a indenizar os estragos apontados na vistoria de saída pelo valor do menor dos dois orçamentos a serem feitos pelo locador.

Rubricas:

Locador      Locatário      Fiador      Fiadora

**6.3.2)** Optando o locatário por reparar os danos, deverá fazê-lo no prazo que lhe convier, porém tantos quantos forem os dias necessários aos reparos, estes lhes serão cobrados proporcionalmente até a efetiva entrega das chaves quando da rescisão do Contrato. Após finalizadas as reformas, deve o mesmo marcar nova vistoria para constatar se o imóvel foi posto em seu estado inicial. Caso sejam apontadas falhas, observar-se-á o disposto no item 6.3.1.

**6.4)** Feita a vistoria na forma estabelecida no item 6.3, deverá o locatário entregar todas as chaves, quer interna ou externas, bem como os comprovantes do consumo final da luz, certidão negativa de débito da SANEPAR e, tratando-se de imóvel em condomínio, uma carta do síndico informando não haver pendência, bem como indicar seu novo endereço e telefone, bem como de seus fiadores.

**6.5)** Não solicitada a vistoria de saída, mas mesmo assim sendo entregue as chaves, comprometem-se, o locatário e os fiadores, a aceitarem aquela que será realizada pelo locador/administradora e, constatado danos, a indenizá-los pelo valor correspondente ao menor dos dois orçamentos a serem solicitados pela Administradora a empresas de Reformas ou profissionais autônomos, orçamentos estes que ser-lhe-ão apresentados para pagamento quando da assinatura da rescisão contratual.

**6.6)** Na hipótese do locatário abandonar o imóvel fica o locador/administradora autorizado a imitir-se na sua posse para fim de evitar a depreciação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo locador/administradora e (02) duas testemunhas.

**6.7)** O locatário desde já autoriza o locador/administradora a receber as chaves do imóvel mesmo que de terceiros, independentemente de estar portando autorização para tanto, podendo o mesmo assinar o respectivo termo e acompanhar a vistoria de saída.

**CLÁUSULA 7ª:** Das obrigações do Locador.

**7.1)** Compete ao locador sob pena de tipificar infração contratual, punível de forma adiante convencionada a:

**7.1.1)** Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

**7.1.2)** Garantir, durante a vigência do contrato, o uso pacífico do imóvel locado;

**7.1.3)** Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo locatário;

**7.1.4)** Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

**7.1.5)** Restituir ao locatário as despesas do condomínio por ele pagas e que são de competência do proprietário,

**CLÁUSULA 8ª:** Das obrigações do Locatário.

**8.1)** Compete ao locatário, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada, a:

**8.1.1)** Pagar pontualmente o aluguel e encargos na forma convencionada, bem como, caso esteja o locatário sujeito a descontar o imposto de renda na fonte, a entregar mensalmente ao locador o comprovante do rendimento correspondente, sob pena de infração contratual;

**8.1.2)** Levar ao conhecimento do locador/administrador as turbações de terceiros, eventuais problemas internos que surjam, tal como infiltração de água ou umidade no imóvel locado, para as providências cabíveis;

**8.1.3)** Pagar as contas de luz, água e IPTU, seguro incêndio, condomínio, telefone e outras taxas legais que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, quer sejam cobrados com o aluguel ou separadamente;

Na hipótese dos encargos condominiais serem pagos pelo locador/administradora, por não tê-lo feito o locatário no prazo devido, ficará o mesmo e os fiadores sujeitos ao reembolso do valor desembolsado, devidamente corrigido e acrescido de juros de 1% ao mês.

Rubricas:

Locador      Locatário      Fiador      Fiadora

No caso de habitação em prédio constituído de unidades autónomas, do mesmo proprietário, inexistindo condomínio registado, fica o locatário obrigado ao pagamento proporcional dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional a sua área de ocupação (artigo 23 parágrafos 1º e 3º, da lei 8245/91).

**Se o imóvel locado fizer parte integrante de condomínio e estiver sujeito a regulamentos internos especiais, estes deverão ser respeitados pelo LOCATÁRIO e pessoas que com ele convivam, obrigando-se ao fiel e estrito cumprimento, sob pena de caracterizar infração contratual.**

**8.1.4)** Pagar o condomínio, devendo o inquilino, tão logo efetue a quitação, encaminhar cópia do comprovante para a administradora com o objetivo de ser reembolsado das despesas de responsabilidade do proprietário no mês seguinte (despesas extraordinárias).

A não apresentação do recibo implicará na perda do direito a correção da importância paga quando solicitado o seu reembolso. No caso de habitação em prédio constituído de unidades autónomas, do mesmo proprietário, inexistindo condomínio registado, fica o locatário obrigado ao pagamento proporcional dos encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional a sua área de ocupação (artigo 23 parágrafos 1º e 3º, da lei 8245/91).

**8.1.5)** Como garantia acessória além do constante na cláusula 9ª será levada à cobrança, juntamente com o recibo de aluguel, a importância relativa ao seguro de incêndio do imóvel locado e seguro obrigatório do condomínio (art. 1.348, inciso IX, do Código Civil cumulado com o art. 13 da Lei 4.491/64), a ser pago pelo inquilino anualmente, desde o início da locação.

Por acordo entre as partes, fica a administradora autorizada a contratar o seguro do imóvel, o qual não abrangerá os bens de propriedade do locatário.

**8.1.5.1: A CONTRATAÇÃO DO SEGURO, DEVERÁ SER EFETUADA EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA DO IMÓVEL, SENDO QUE O PRÊMIO E DESPESAS DELE DECORRENTES CORRERÃO POR CONTA DO LOCATÁRIO, E SERÃO COBRADOS JUNTAMENTE COM O ALUGUEL, JÁ A PARTIR DO PRIMEIRO VENCIMENTO;**

**8.1.5.2: ATÉ A DATA EFETIVA DO PAGAMENTO DO PRÊMIO E DESPESAS DO SEGURO POR PARTE DO LOCATÁRIO, O MESMO E SEUS FIADORES RESPONDERÃO PELOS SINISTROS QUE PORVENTURA OCORREREM NO IMÓVEL.**

**8.1.6)** Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do locador, através da Administradora. Quaisquer destes procedimentos sem a devida autorização do Locador caracterizarão Infração Contratual nos moldes do Art.9º Inciso II da Lei do Inquilinato, podendo ensejar a competente Ação de Despejo por Infração Contratual. Se, entretanto o locatário notificar o locador/administradora da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito, apenas representa que o mesmo poderá ou não valer-se das sanções legais em desfavor do Locatário,

**8.1.7)** Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, pintura e higiene, não modificando as estruturas ou divisões do imóvel e nem cortando ou danificando árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do locador.

**8.1.8)** Entregar ao locador/administradora, os comprovantes de retenção do imposto de renda, de acordo com a legislação fiscal vigente;

**8.1.9)** Não escrever ou deixar escrever letreiros e anúncios nas fachadas e dependências internas e externas do imóvel sem a prévia autorização do locador/administradora;

**8.1.10)** Permitir a realização de reparos urgentes;

**8.1.11)** Permitir a visita de pessoas interessadas na aquisição do imóvel, durante o horário comercial, caso o mesmo seja colocado a venda;

**8.1.12)** Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou pela Administradora;

Rubricas:

Locador      Locatário      Fiador      Fiadora



**8.1.13)** Solicitar que seja ligada e desligada a luz e água quando do início e fim deste contrato;

**8.1.14)** Fazer manutenção periódica de bens materiais, como maquinários, portões eletrônicos, caldeiras, motores, entre outros;

**CLÁUSULA 9ª:** Da garantia.

**9.1)** Assinam também o presente contrato se responsabilizando solidariamente com o locatário, e principal pagador por todas as obrigações constantes deste, incluindo aluguel vencido, valores relativos a danos no imóvel e demais encargos da locação, como fiadores e principais pagadores, os fiadores «**FiaNome1**» e «**FiaNome2**», anteriormente qualificados, nos termos da Lei 8.245/91, artigos 37 e seguintes e consoante o que dispõe o artigo 818 do Código Civil, renunciando ao benefício de ordem estabelecido no mesmo diploma legal (art. 827), dela eximirem-se em caso de moratória, perdurando a sua responsabilidade até a entrega das chaves, em todas as suas cláusulas e condições, INCLUSIVE NO CASO DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO, até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, artigo 39 da Lei do Inquilinato 8.245/91, custas processuais e demais cominações, até o final da liquidação de quaisquer ações movidas contra o locatário.

**9.2)** O locatário nomeia e constitui os fiadores como seu procurador, em caráter irrevogável, nos termos do artigo 683 do Código Civil, para o fim especial de receberem citações, notificações judiciais ou extra-judiciais que se relacionem a presente relação locatícia, inclusive intimações de penhora, atos expropriatórios, bem como promover a entrega do imóvel mediante assinatura do recibo de entrega de chaves e do relatório de vistoria de saída e dar aceite em orçamento de reparos;

**9.3)** A presente fiança abrangerá todas as majorações legais e/ou contratuais do locatário, bem como eventuais composições para aumento da locação na vigência ou prorrogação do contrato, aumentos decorrentes de ação de revisão de aluguel contemplados no art. 19 da Lei 8.245 de 18/10/91, arbitramento provisório de aluguel, e, ainda, alterações de periodicidade e/ou majorações de aluguel em decorrência de determinações legais futuras;

**9.4)** Os fiadores desde já, autorizam o locatário a fazer acordos para corrigir o valor do aluguel, sempre que o mesmo estiver defasado em relação ao preço de mercado, bem como a modificar cláusula de reajuste quanto a índice de correção e periodicidade;

**9.5)** Os fiadores comprometem-se a responder por eventuais inadimplências oriundas do presente contrato mesmo em caso de falecimento do locatário e a permanência no imóvel do cônjuge sobrevivente, companheiro, herdeiros, e em caso de separação judicial ou de fato, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, tal qual a sua responsabilidade.

**9.6)** Sendo o inquilino pessoa jurídica, os fiadores reconhecem que sua obrigação pelos valores devidos em face deste contrato de locação perdurará mesmo em caso de alteração do quadro societário, uma vez que é a pessoa jurídica quem está sendo garantida, razão pela qual assinam baixo.

\_\_\_\_\_  
REGIONAL EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

\_\_\_\_\_  
«InqNome»  
Rep.: «CoiNome1»

\_\_\_\_\_  
«FiaNome1»

\_\_\_\_\_  
«FiaNome2»

**CLÁUSULA 10ª:** As penalidades.

**10.1)** A parte que desrespeitar o presente contrato, em qualquer de seus termos, ficará sujeita, além da Competente Ação de Despejo se o infrator for o Locatário, ao pagamento da multa contratual no valor correspondente a uma (01) vez o valor do aluguel vigente à época da infração, excepcionando as infrações contratuais que receberem penalidade no próprio item de alusão, como os casos de rescisão antecipada da locação.

Rubricas:

\_\_\_\_\_  
Locador      Locatário      Fiador      Fiadora

**10.1.1)** Em quaisquer dos casos previstos no artigo 40 da Lei 8.245/91, onde o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, em não cumprindo o locatário a exigência no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação expressa do locador, estará sujeito à multa prevista nesta cláusula, motivando a rescisão contratual por infração legal e contratual, passível de ação de despejo;

**10.2)** Por acordo entre as partes, exclui-se a incidência da multa prevista no item 10.1 nos seguintes casos:

**10.2.1)** Estando o contrato vigorando por tempo indeterminado e não comunicando o locatário com trinta dias de antecedência a sua intenção de desocupar o imóvel, fica o mesmo, juntamente com os fiadores, responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a um aluguel.

**10.2.2)** Estando vigente o contrato de locação por tempo determinado e, efetuando o locatário a rescisão antecipada com a entrega das chaves neste período independentemente do motivo, fica o locatário responsável pelo pagamento da multa no valor correspondente a 20% (vinte por cento) que incidirá sobre os aluguéis que se vencerem até o final do contrato, obedecendo assim a proporcionalidade prevista nos artigos 413 do Código Civil e 4ª da Lei do inquilinato.

**§ ÚNICO:** A penalidade incidirá igualmente nos casos que houver Termo Aditivo prevendo a prorrogação da locação, sendo a multa calculada sobre os aluguéis que vencerem até o final do prazo previsto no Termo Aditivo.

**10.2.3)** No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel, incidirá a multa no valor correspondente a cinco por cento (5%) dos alugueres e encargos não pagos até a efetiva entrega do imóvel.

**10.2.4)** Permanecendo o locatário no imóvel, após escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel-pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória na forma do que dispõe o artigo 575 do Código Civil, mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9º, inciso I da Lei nº 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada no acordo.

**CLÁUSULA 11ª.** Das disposições finais.

**11.1)** No caso da locação ser destinada a pessoa jurídica, que não seja sociedade de capital, as alterações societárias que impliquem aumento ou diminuição de sócios, deverão ser notificadas ao locador/administradora sob pena de tipificar infração contratual, e na hipótese em que representem 50% (cinquenta por cento) do capital societário, fica facultado ao locador pedir a rescisão antecipada do contrato, sem nenhum ônus;

**11.2)** Se no curso da locação sobrevier incêndio do imóvel, falência ou insolvência do locatário, desapropriação do imóvel, ficará rescindida de pleno direito a relação locatícia, sem que isso implique direito de indenização ao inquilino.

**11.3)** Fica a administradora autorizada a incluir o nome do inquilino e dos fiadores junto ao cadastro de serviço de proteção ao crédito – SEPROC, outros bancos de dados, bem como enviar os respectivos nomes para protesto – Lei 9.492/97, caso não sejam pagos os aluguéis e encargos até 30 dias após o seu vencimento, cuja inscrição permanecerá até o pronto pagamento total do débito existente, mesmo em caso de propositura da ação competente. Caso o pagamento seja feito através de cheque, a quitação da obrigação somente ocorrerá após a compensação do mesmo. Em qualquer dos casos a administradora terá o prazo de 72 horas, para providenciar a respectiva baixa.

**11.4)** Salvo declaração escrita do locador, qualquer tolerância ou concessão por ele feita não implica em renúncia de direitos ou em alteração contratual ou NOVAÇÃO, não podendo ser invocada pelo locatário como precedentes para se furtar ao cumprimento do contrato;

**11.5)** O locador não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o locatário em decorrência de rompimento de canos, chuvas, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos e outros casos fortuitos ou de força maior.

**11.6)** Nenhuma intimação de saúde pública será motivo para o locatário abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

Rubricas:

Locador      Locatário      Fiador      Fiadora

**CLÁUSULA 12ª:** As partes elegem o foro da Comarca de Curitiba, Paraná, renunciando desde já a qualquer outro, por mais especial que seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente contrato.

O presente instrumento do contrato, depois de lido, conferido e aceito vai assinado pelas partes envolvidas em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Curitiba, \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Locador: \_\_\_\_\_  
**REGIONAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Locatária: \_\_\_\_\_  
**«InqNome»**  
**Representante: «CoiNome1»**

Fiador 1: \_\_\_\_\_  
**«FiaNome1»**

Fiador 2: \_\_\_\_\_  
**«FiaNome2»**

TESTEMUNHA 1: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA 2: \_\_\_\_\_

Emitido por \_\_\_\_\_, Conferido por \_\_\_\_\_ e Revisado por \_\_\_\_\_  
Atendente: \_\_\_\_\_

**MINUTA**

Rubricas: \_\_\_\_\_  
**Locador      Locatário      Fiador      Fiadora**