



Dúvidas Locatário
Imóvel João Wagnan Way, 1.197

Renato Siqueira - Julio Casas Imóveis <renato.siqueira@juliocasas.com.br>

Dúvidas e solicitações contrato de aluguel

1 mensagem

Agnes Coppelmans <agnes@leboldt.com.br>

4 de fevereiro de 2022 11:10

Para: Renato Siqueira - Julio Casas Imóveis <renato.siqueira@juliocasas.com.br>, Robert Schermers <robert@in8motion.com>

Boa tarde Renato,

Segue abaixo nossa dúvidas e solicitações relacionados ao contrato de aluguel. Qualquer dúvida estamos a disposição.

A. O contrato não prevê a prorrogação automática (§ 12º da cláusula 3ª), então, deve-se observar o prazo da ação renovatória (antes dos 6 meses finais da locação).

B. Evitar o IGP-M como índice de correção pois extremamente elevado nos últimos anos. Recomenda-se o IPCA, até porque tramita lei com o objetivo de adotá-lo nas locações. - Negocial

C. A data para as conclusões da obra em 03/08/2022 deverá ser rigorosamente cumprida, do contrário, perde-se os benefícios/carências. Gostaríamos de tirar a data de conclusão das obras para fins de penalidade e as obras descritas no contrato são apenas ideias iniciais, podem ser alteradas. - Obras

D. Sugiro no §8º da cláusula 3ª a correção do texto ao final para constar a palavra "ao mês", conforme segue: "além dos juros moratórios de 01%(um por cento) ao mês, pro rata die".

E. Sugiro acrescentar a cláusula 12ª a seguinte expressão "A multa somente será proporcional na hipótese de rescisão antecipada, nos termos do Art. 4º da Lei 8.245/1991." - Lei

F. Deve-se adotar um prazo de mora para a intervenção do jurídico, sugere-se o mínimo de 10 dias, pois como redigido, o atraso no pagamento já impõe um ônus de 20% sobre a locação (multa mais intervenção do jurídico).

G. Recomendo adotar a seguinte cláusula "Declara o LOCADOR que o imóvel se encontra plenamente regularizado junto a Municipalidade e registro imóveis, devendo, as suas expensas, adotar as medidas de regularização de pendências prévias a essa locação e que causem algum impedimento ao pleno uso comercial do imóvel". - Quem tem que observar é o inquilino - AVEB

H. Observar o zoneamento antes da locação, pois o contrato não prevê a sua rescisão no caso de impedimento.

I. Parágrafo sexto: pg 5: Solicita que o imóvel volte ao estado original de acordo com a vistoria. No caso que iremos fazer inúmeras reformas e construção, não conseguimos voltar o imóvel ao estado original. - X

J. Parágrafo segundo: pg6: toda mudança, perfuração em azulejo precisam de aprovação do locatário? Qual risco de termos muita lentidão e burocracia na execução das obras? Locatário -

Abraços,



Agnes Merlini

19 99288-5712

agnes@leboldt.com.br

linkedin.com/in/agnesmerlini/