

## **- REGULAMENTO INTERNO DE IMÓVEL COMERCIAL DE PROPRIETÁRIO ÚNICO**

CLÁUSULA 1ª. - Para todos os efeitos, reger-se-á o imóvel comercial de propriedade exclusiva de Fulano..... composto por ... (.....) salas, pelas disposições do Código Civil Brasileiro e Lei Inquilinária.

CLÁUSULA 2.ª - O Regulamento Interno do Imóvel Comercial é devidamente aceito por todos e ficará fazendo parte integrante dos contratos de locação e de sublocação autorizada de qualquer uma das suas unidades, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os locatários, seus prepostos, dependentes ou pessoas que com os mesmos tenham relações dentro do prédio.

CLÁUSULA 3.ª - A entrada ou saída de todo e qualquer grande volume ou móvel será feita até às .... horas da manhã, nos dias úteis, e das.....às ....., aos sábados, devendo ser utilizada a porta de serviço.

CLÁUSULA 4.ª - Os locatários ficarão obrigados ao pagamento das despesas ordinárias do prédio de propriedade de....., que serão devidamente comprovadas, nos termos do § 3.º do art. 23 da Lei do Inquilinato, tais como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do prédio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

CLÁUSULA 5.ª - É proibido:

- a) sublocar ou ceder a locação, a qualquer título, oneroso ou gratuito, ou utilizar qualquer sala para clubes de jogos de qualquer natureza, clubes de dança, carnavalescos, recreativos ou similares, escolas de música, organizações, pessoas físicas ou jurídicas que pretendam exercer

profissões ou atividades de qualquer natureza, pensões, repúblicas, enfim, quaisquer ramos ou atividades comerciais e industriais que não sejam a destinação originária para a qual fora realizada a locação ou sublocação autorizada.

b) abandonar, depositar ou colocar qualquer objeto nos lugares de uso comum do Imóvel Comercial, sob pena de imediata apreensão e de incidir o responsável na multa de R\$.....e, em caso de reincidência, no dobro desta quantia.

c) guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis nas dependências do Imóvel Comercial.

d) instalar toldos, ou qualquer outro material que quebre a uniformização da fachada, a decoração das paredes e esquadrias externas ou pintura com cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto do prédio.

e) colocar placas ou fazer letreiros nas janelas, vidros, paredes externas e áreas comuns do Imóvel Comercial.... para propaganda do ramo de atividade de cada locatário(a).

f) estender roupas, tapetes, toalhas, nas janelas do Imóvel Comercial, bater ou sacudir tapetes de qualquer espécie, nas janelas e áreas de circulação.

g) atirar papéis, pontas de cigarro ou qualquer outro objeto nos corredores, janelas, escadas, elevadores e áreas.

h) usar aparelhagem de som, televisão etc. de maneira a incomodar os demais locatários.

i) criar animais domésticos.

j) realizar festas ou recepções nas partes comuns do Imóvel Comercial, incluída a garagem.

CLÁUSULA 6.<sup>a</sup> - As despesas comuns do edifício serão rateadas pelos locatários da seguinte forma:

a) despesas com recepcionista, manutenção do chafariz, porta automática, telefone da recepção, câmaras de vídeo, luz, água e gastos semelhantes, serão divididas pelos locatários existentes, na proporção do número de pessoas que frequentam ou ocupam estavelmente cada unidade;

b) IPTU, taxas, seguro contra incêndio, serão cobrados proporcionalmente à área de cada unidade.

CLÁUSULA 7.<sup>a</sup> - Cada sala comercial terá direito a 6 (seis) vagas na garagem, especificadas no contrato de locação.

CLÁUSULA 8.<sup>a</sup> - Não serão permitidas algazaras, pessoas barraqueiras(os), viciados, portadores de moléstias contagiosas, etc.

CLÁUSULA 9.<sup>a</sup> - A cada 6 (seis) meses serão dedetizadas as áreas comuns (sendo opcional para as salas comerciais), bem como será feita a limpeza e desinfecção da caixa d'água, onde estas

despesas serão rateadas, dividindo-se por 8 (oito) ou pelos locatários existentes, caso existam salas desocupadas.

CLÁUSULA 10.<sup>a</sup> - As empresas de entregas (correios, pizzas, delivery em geral etc) , não poderão adentrar no Imóvel Comercial, sendo recepcionados na portinhola de segurança, pelos locatários(as) que solicitaram os serviços.

CLÁUSULA 11.<sup>a</sup> - Os serviços solicitados de telefonia, consertos (de computador e aparelhos em geral) que somente poderão ser executados dentro da sala comercial, deverão ser de conhecimento da recepcionista para que a mesma autorize a entrada dos técnicos que deverão portar cartões de identificação.

CLÁUSULA 12.<sup>a</sup> - A instalação de ar condicionado, de coifas para as cozinhas, etc., deverá seguir um padrão uniforme para todas as salas.

CLÁUSULA 13.<sup>a</sup> - As luzes das partes comuns serão acesas às.....horas e apagadas às .....horas, ficando apenas acesa a da entrada social.

CLÁUSULA 14.<sup>a</sup> - O portão da garagem será mantido trancado

CLÁUSULA 15.<sup>a</sup> - Cada metro quadrado de piso do Imóvel Comercial suportará a sobrecarga de .....quilos, no máximo.

CLÁUSULA 16 .<sup>a</sup> - Os locatários ficam obrigados a zelar pela ordem e pela boa reputação do Imóvel Comercial, não praticando atos nem permitindo o exercício de qualquer atividade que possa produzir dano ao seu conceito.

CLÁUSULA 17.<sup>a</sup> - Toda e qualquer reclamação dos inquilinos deverá ser transmitida, por escrito, ao proprietário do Imóvel Comercial.

CLÁUSULA 18.<sup>a</sup> - Os estragos provocados nas áreas comuns do Imóvel Comercial por qualquer locatário, ocupante ou seus prepostos, parentes e amigos, serão reparados pelos que derem causa, onde serão cobrados amigavelmente ou se executará judicialmente o responsável se não for o proprietário reembolsado no prazo de..... dias da apresentação da conta.

CLÁUSULA 19.<sup>a</sup> - Os estragos ocasionados casualmente, sem responsáveis, serão rateados por todos os locatários.

CLÁUSULA 20.<sup>a</sup> - Os casos não previstos neste Regulamento serão regidos pela legislação aplicável à espécie.

CLÁUSULA 21.<sup>a</sup> - Este regimento interno fará parte integrante de cada contrato de locação e sublocação e ficará valendo após a assinatura deste.



LOCA/DATA

Proprietário.....

Locatário.....