

## Modelo de Negociação para imobiliárias

### Saudalys Franchising

Com base nos parâmetros adotados para a locação de imóvel, o intuito deste modelo de negociação é estabelecer de forma clara e direta quais são os parâmetros para serem adotados em uma negociação de ponto comercial para locação voltada a implantação de unidades da Franqueadora Saudalys Franchising das marcas: Sorrisus Clínicas Odontológicas, Identical Laboratório de Próteses e Macchina Estúdio Automotivo e Life Clínicas Médicas.

Neste instante as negociações para busca de pontos comerciais estão sendo efetuadas são referentes a marca Sorrisus Clínicas Odontológicas, para três modelos de Clínicas que são:

- Smart : aproximadamente 100m<sup>2</sup>
- Advanced: 200m<sup>2</sup>
- Premium: 300m<sup>2</sup>.

Para tanto executaremos as obras necessárias para adaptação do ponto comercial nos padrões exigidos pela franqueadora, sendo este custo referente a obra de responsabilidade do franqueado, havendo uma valorização no imóvel.

Desta maneira foram estabelecidas as seguintes Condições:

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES	DICAS E ESCLARECIMENTOS
LOCATÁRIO	<p>Deverá constar como Locatário, obrigatoriamente, um dos Franqueados que assinaram o Contrato de Franquia.</p> <p>O Contrato de Locação deverá, posteriormente, ser cedido/transferido para a pessoa jurídica que será constituída para clínica. A possibilidade de cessão/transferência já deverá estar prevista no contrato, para posterior formalização por meio de aditivo ou instrumento de cessão.</p>
DESTINAÇÃO DO IMÓVEL	<p>O Contrato de Locação deve conter cláusula quanto à destinação do final, ou seja, para a instalação e funcionamento de uma unidade do sistema de franquia Sorrisus Clínicas Odontológicas</p>
PRAZO	<p>O prazo da locação deverá ser, no mínimo, de 60 meses, o que possibilitará posterior renovação compulsória por meio de processo judicial por meio de ação renovatória de locação.</p> <p><i>Obs.: A ação renovatória de locação deverá ser ajuizada no período entre o 12º e 6º mês anterior à data do término do contrato. Se tal prazo não for respeitado, o Locatário perderá o direito à renovação compulsória da locação, o que poderá ser um dificultador para prorrogação do contrato locatício. Portanto, é de fundamental importância que o Locatário inicie as</i></p>

	<p><i>negociações para renovação do contrato logo no início do último ano do prazo contratual.</i></p> <p><i>Havendo o ajuizamento da ação dentro do prazo legal, no processo será discutido o valor do aluguel para o novo período, o qual será avaliado por meio de perícia técnica.</i></p>
INÍCIO DO PRAZO	O prazo locatício deverá iniciar na data de assinatura do contrato ou do recebimento das chaves pelo Locatário.
VALOR DO ALUGUEL	<p>O valor do aluguel é de livre negociação entre o Locador e Locatário, podendo ser fixado de forma escalonada (a jurisprudência diverge sobre a validade do escalonamento do valor do aluguel).</p> <p>Exemplo de escalonamento:</p> <p style="text-align: center;"><i>R\$1.000,00 no primeiro ano da locação</i>  <i>R\$1.500,00 no segundo ano da locação</i>  <i>R\$2.000,00 no terceiro ano da locação</i>  <i>R\$2.500,00 no quarto ano da locação</i>  <i>R\$3.000,00 no quinto ano da locação</i></p> <p>Outra possibilidade é a fixação de um valor para todo o contrato com a concessão de descontos para determinados períodos da locação. Assim, o valor a ser pago será o valor fixado menos o desconto.</p>
DATA DE VENCIMENTO DO ALUGUEL	A data de vencimento do aluguel é de livre negociação entre Locador e Locatário. Recomenda-se que essa data seja entre o 5º e 10º dia útil do mês subsequente ao vencido/ocupado.
FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL	<p>A forma de pagamento do aluguel é livre negociação entre Locador e Locatário, sendo mais comum o pagamento por meio de boleto ou depósito em conta bancária.</p> <p>Contudo, no caso de cobrança por meio de boleto, o Locador ou Imobiliária não poderão exigir do Locatário o pagamento de taxas bancárias pela emissão do boleto (proibição contida no art. 22, inciso VII, da Lei nº 8.245/91). O pagamento dessa taxa é de responsabilidade do Locador ou da Imobiliária</p>
CARÊNCIA DO ALUGUEL	Para minimizar os custos de implantação da clínica, é importante a obtenção de carência no pagamento do aluguel pelo período necessário para as obras de reforma do imóvel e montagem da clínica (previsão de 6 meses).
REAJUSTE DO ALUGUEL	O aluguel será reajustado anualmente conforme variação do índice de correção oficial previsto em contrato, apurada entre a data de início e a data de término de cada ano do contrato. Os índices mais usais são o IGP-M/FGV, o IGP-DI/FGV e o IPCA/IBGE.

	<p>Cláusula que não fixam o índice de correção específico será prejudicial para o Locatário, causando um desequilíbrio financeiro para o franqueado.</p> <p>Quando o valor do aluguel for fixado de forma escalonada, não caberá a renovação do aluguel, uma vez que os valores já foram previamente estipulados entre as partes. Caso contrário, havendo correção a cada ano, os valores escalonados serão majorados.</p>
GARANTIA	<p>A Lei de Locações prevê as seguintes modalidades de garantia, não sendo permitida a estipulação de mais de uma modalidade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caução</li> <li>- fiança</li> <li>- seguro de fiança locatícia</li> <li>- cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento</li> </ul> <p>Obs.: É ilegal exigir como garantia a fiança (por pessoa física e jurídica) cumulada com a garantia real (imóvel, por exemplo), sendo desnecessário, no caso de fiança, exigir a indicação de um imóvel como garantia. Normalmente as imobiliárias apenas solicitam a comprovação de renda e da existência de bem imóvel livre e desembaraçado de ônus (penhora e financiamento, por exemplo).</p>

Neste intuito pretendemos com este material que possamos estabelecer uma parceria enriquecedora para as partes, tendo em vista que estamos tratando de um relacionamento que desejamos que seja duradouro, fomentando excelentes negócios.