



# **Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa**

Cidade de Somerville, MA

Preparado em colaboração com o Conselho de Planejamento  
da Área Metropolitana (Metropolitan Area Planning Council)

2025



## Conteúdo

Introdução	3
1: Etapas antes de Assinar um Contrato de Locação	8
2: Noções Básicas sobre Negociação de Locação	12
3: Elementos Importantes da Negociação	14
4: Como Gerenciar Problemas após a Assinatura do Contrato	29
5: Como Encontrar Suporte Jurídico	32
6: Recursos de Suporte à Empresa	33
7: Termos e Definições	35
8: Sobre o Guia de Locação	39

*Imagem de Capa: bunditinay, stock.adobe.com*  
*Imagem da Página: Arnell Koegelenberg, stock.adobe.com*

## Bem-vindo

Bem-vindo a Somerville, Massachusetts. Se você tem interesse em abrir uma empresa em nossa cidade, possui ou administra uma empresa aqui, deseja renovar seu contrato de locação ou assinar um contrato de locação em um novo espaço ou gostaria de saber mais sobre locação de imóveis comerciais, este Guia é para você. As pequenas empresas são a alma dos bairros e praças icônicos de Somerville que tornam a cidade um lugar tão atrativo. A Divisão de Desenvolvimento Econômico do Gabinete de Planejamento Estratégico e Desenvolvimento da Comunidade do Prefeito (Economic Development Division of the Mayor's Office of Strategic Planning and Community Development) tem o prazer de ajudar no processo de licença e responder às suas eventuais perguntas. Obrigado(a) por sua contribuição para Somerville.

## Propósito do Guia de Locação

O objetivo deste Guia é capacitar os proprietários de pequenas empresas com as informações e os recursos necessários para defender a si mesmos e suas empresas e, basicamente, continuar fazendo negócios em Somerville no longo prazo. As pequenas empresas são importantes para a Cidade de Somerville, e queremos que você seja bem-sucedido nessa atividade.



Imagem: olezzo, stock.adobe.com

Imagem: anoushkatoronto, stock.adobe.com

## Principais Insights do Guia de Locação

1. Proteger sua empresa com um contrato de locação. É importante ter um contrato de locação!
2. Ler atentamente o contrato de locação antes de assiná-lo.
3. Solicitar uma segunda avaliação de um advogado ou parceiro de confiança antes de assinar um contrato de locação.
4. Obter cobertura de seguro para seu espaço e seus pertences.
5. Após assinar um contrato de locação, você terá garantido seus direitos e limitações. Continue lendo para saber mais!

## Exoneração de Responsabilidade Jurídica

**As informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Não há garantia de que elas estejam atualizadas. O Guia é apenas para fins de informações gerais e não se destina a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóvel comercial e em lides (controvérsias) de locatários durante uma negociação de uma locação de imóvel comercial.**

## Direitos do Locatário Comercial

Seus direitos como locatário de imóvel comercial em Massachusetts são quase inteiramente limitados ao que está escrito em seu contrato de locação. Os locatários de imóveis comerciais não têm os mesmos direitos que os locatários de imóveis residenciais em Massachusetts. Por esse motivo, é importante estabelecer um contrato de locação e garantir que ele seja adequado para você e sua empresa. Este Guia fornece orientações iniciais sobre locação de imóvel comercial, mas não substitui orientação jurídica para sua situação específica.

### Dica de um Proprietário de Empresa



Este Guia inclui “dicas de proprietários de empresa” das empresas locais de Somerville que contribuíram para este Guia. Eles oferecem orientações práticas para você e sua empresa. Outros proprietários de empresas são grandes mentores. Conheça-os!

*Imagem: barmalini, stock.adobe.com*

# 1: Etapas antes de Assinar um Contrato de Locação

Para que uma empresa seja bem-sucedida, existem muitas etapas na constituição de empresas que devem ocorrer antes de você assinar um contrato de locação. Seja você um novo empreendedor, seja um proprietário de empresa experiente que pretenda alugar um novo espaço, siga as etapas atentamente.

## 1.1 Como Criar sua Empresa

### Crie uma Pessoa Jurídica

Para proteger você e seus bens pessoais, evite fazer negócios em seu nome ou como pessoa física. Massachusetts tem muitas opções de estruturas empresariais que oferecem diferentes níveis de proteção, como por exemplo uma Limited Liability Corporation (LLC). Consulte um contador ou advogado empresarial para obter conselhos sobre a melhor estrutura para sua empresa. A criação de uma entidade empresarial inclui preencher o formulário no [sec.state.ma.us/divisions/corporations/corporations.htm](http://sec.state.ma.us/divisions/corporations/corporations.htm), registrar um Employer Identification Number (EIN), se necessário, no [irs.gov/businesses/employer-identification-number](http://irs.gov/businesses/employer-identification-number) e registrar um Business Certificate em Somerville no [somervillema.gov/departments/city-clerk](http://somervillema.gov/departments/city-clerk). Também há dicas úteis para configurar uma entidade empresarial no site do estado no [mass.gov/info-details/starting-a-business-in-massachusetts](http://mass.gov/info-details/starting-a-business-in-massachusetts).

### Conheça suas Finanças

Evite problemas no futuro, fazendo um plano de negócios sólido e considerando os custos reais de operações de negócios. Esses custos podem incluir despesas, como locação e aumentos no valor da locação ao longo do tempo, impostos de pessoa jurídica, estaduais e federais, despesas jurídicas corporativas, estoque de produtos, serviços públicos, impostos sobre bens imóveis, cobertura de seguros, suporte de prestadores de serviços, honorários advocatícios e de serviços contábeis, e custas processuais no caso de ajuizamento de ações. As empresas geralmente têm outros custos antes do início das operações, como licenças, desenvolvimento de projeto, compra de equipamentos e licenciamento de software.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Calcule os custos de operações futuros de sua empresa durante vários anos, incluindo pagamentos de locação, aumentos no valor da locação, mercadorias e todas as outras despesas adicionais listadas, para avaliar se essa empresa será financeiramente viável para você.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

# 1: Etapas antes de Assinar um Contrato de Locação

### Fale com uma Organização de Suporte à Empresa (opcional)

Uma organização de suporte local pode oferecer feedback valioso sobre seu plano e suas metas de negócios ou ajudar em aspectos, como noções básicas sobre a avaliação do prazo estimado para a geração de receitas e a divulgação de sua empresa para as pessoas certas. (Consulte a seção 6: Recursos de Suporte à Empresa).

### Pesquise e Entre em Contato com Bancos Locais (opcional)

Você pode solicitar recomendações de bancos ou cooperativas de crédito para organizações de suporte à empresa ou para outros tipos de empresas. Pergunte ao banco que tipos de empréstimos, apoio e recursos eles têm para pequenas empresas como a sua. Você também pode perguntar que tipos de contas jurídicas eles oferecem e de que documentação eles precisam para abrir uma conta de pessoa jurídica.

## 1.2 Alvarás e Licenças

As empresas são obrigadas a obter uma variedade de alvarás e licenças para começar a operar. Os alvarás e licenças protegem a saúde e a segurança de funcionários e visitantes dentro da própria empresa e nas proximidades.

### Planeje seus Alvarás e Licenças com Antecedência

O prazo para a obtenção de todos os alvarás e licenças necessários para sua empresa atuar pode levar de seis a nove meses. O processo inclui compilação informações, criação de orçamento, colaboração com prestadores de serviços e preenchimento de solicitações. Antecipe-se e faça perguntas com frequência.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



A obtenção de um alvará pode levar vários meses. Não assine um contrato de locação e comece a pagar o aluguel sem antes avaliar o tempo do processo de obtenção do alvará e a duração de tempo durante a qual sua empresa pode sobreviver antes de iniciar suas atividades para os clientes.

### Procure a Cidade de Somerville

Estamos aqui para ajudar! Antes de solicitar um alvará ou uma licença, você pode entrar em contato com [economicdevelopment@somervillema.gov](mailto:economicdevelopment@somervillema.gov) ou ligar para 311 (ou 617-666-3311), e fazer perguntas sobre como começar. A equipe de colaboradores da Cidade de Somerville pode explicar as etapas que precisará seguir antes de assinar seu contrato de locação e preparar você para o processo de obtenção de alvará e licença que acontecerá após a assinatura.

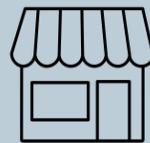
**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

# 1: Etapas antes de Assinar um Contrato de Locação

Dependendo do tipo e da localização física de sua empresa, diferentes tipos de alvarás e licenças são obrigatórios. Os mais comuns incluem:

- Licença para Placa ou Toldo: para todas as placas ou toldos sobre um espaço público.
- Alvará de Construção: para alterações físicas em seu espaço, como construir, reformar ou demolir uma estrutura ou instalar uma placa. As solicitações de alvará de melhoria física devem ser enviadas por seu prestador de serviços licenciado.
- Licença de Estabelecimento de Alimentos e Licença Comum para Servir Alimentos e Bebidas: para restaurantes.

A maioria das solicitações de alvarás e licenças é enviada por meio do portal on-line CitizenServe. Use esse portal para enviar solicitações, verificar status de solicitações e renovar alvarás e licenças, conforme necessário. A Cidade está aqui para ajudar, mas VOCÊ é responsável por garantir que o processo de seus alvarás e licenças estejam progredindo, conforme planejado. Verifique o status de suas solicitações semanalmente no CitizenServe: [somerillema.gov/citizenserve](http://somerillema.gov/citizenserve)



## Dica de um Proprietário de Empresa

Antes de assinar um contrato de locação, converse com a pessoa de contato responsável pela obtenção de alvará da Cidade para saber quais alvarás e licenças serão necessários, o que deve ser incluído no pedido e o prazo esperado. Essas informações ajudarão você a avaliar o período previsto para iniciar as atividades de sua empresa para os clientes.

## 1.3 Como Encontrar o Espaço Ideal

### Certifique-se de que sua Empresa tenha Permissão para Atuar no Local Desejado

A Cidade de Somerville pode ajudar a determinar se o local desejado está na área de zoneamento\* apropriada que permite o tipo de atividade de sua empresa. Entre em contato com a equipe de assistência à empresa da Cidade de Somerville, para obter ajuda (consulte a seção 6: Recursos de Suporte à Empresa para saber como entrar em contato com a equipe certa de colaboradores da Cidade de Somerville), e pergunte sobre o processo de obtenção de alvarás e licenças corretos.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

# 1: Etapas antes de Assinar um Contrato de Locação

## Visite o Espaço Pessoalmente

Verifique as condições do imóvel relacionadas a problemas, como danos causados por água ou por problemas elétricos, hidráulicos ou estruturais. Você pode solicitar que um prestador de serviços ou outra pessoa experiente veja o imóvel com você. Se você planeja reformar o espaço, talvez sejam necessárias atualizações para atender aos códigos atuais de saúde e de obras de construção. Informe-se sobre o suporte que o proprietário oferecerá para adequar o imóvel ao código de obras de construção da cidade e obtenha a resposta por escrito.

É possível obter mais informações sobre o local, caminhando pelo bairro e perguntando a outros Proprietários de Empresas sobre aspectos, como trânsito, fechamento de ruas, criminalidade, inundações, problemas de serviços públicos, roedores e pragas ou outros problemas importantes antes de iniciar as atividades de sua empresa no bairro.

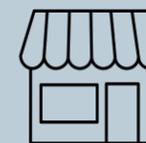
## Pesquise valores de locação e possíveis locadores (opcional)

As empresas estabelecidas na área podem compartilhar informações sobre a média de custos de locação, o relacionamento com os locadores e os desafios encontrados. Pergunte a outras empresas se elas sabem algo sobre seu locador. Você também pode fazer uma pesquisa on-line sobre seu locador para saber quantos imóveis ele possui, quem são ou foram os outros locatários ou se o locador tem violações do Departamento de Saúde ou de alvarás. Você poderá ter uma experiência diferente se o locador for proprietário de um imóvel da comunidade local ou de uma grande empresa proprietária de áreas para construção.

Após essas etapas, você negociará a locação com o locador. As próximas seções deste Guia explicam como negociar sua locação com sucesso.

Confira o Guia Completo da Cidade de Somerville para Fazer Negócios em Somerville e saiba mais sobre alvarás e licenças em:

[somerillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville](http://somerillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville)



## Dica de um Proprietário de Empresa

Um contrato de locação garante aos proprietários de empresas que o investimento em um local físico para sua empresa esteja protegido. Sem um contrato de locação, sua empresa talvez não tenha a mesma estabilidade no longo prazo.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 2: Noções Básicas sobre Negociação de Locação

## 2: Noções Básicas sobre Negociação de Locação

### 2.1 Entenda a Negociação de Locação

Um contrato de locação é um contrato jurídico entre sua empresa e um locador. Ele outorga direitos de ocupação do espaço e de operações de sua empresa no imóvel do locador. A negociação de um contrato de locação significa discutir os detalhes do contrato de locação com o locador antes de assinar o contrato, para que versão final do contrato descreva adequadamente os direitos e responsabilidades do locatário (você) e do locador durante a vigência do contrato de locação. Estabelecer termos de locação claros ajudará a evitar problemas durante sua locação.

A negociação de um contrato de locação é uma oportunidade de estabelecer um bom relacionamento de longo prazo com o locador. Conte ao locador sua história: fale sobre você, as atividades de sua empresa e por que ela será um excelente ativo para o locador. Crie um relacionamento, conhecendo o locador, que pode ser uma família local ou uma grande empresa proprietária de áreas para construção. Ouça sobre o tipo de negócio ou acordo que o locador está procurando e o que ele gosta de fazer pela comunidade.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Faça muitas perguntas ao locador e às outras pessoas que estiverem ajudando você antes de assinar e não tenha medo da documentação ou dos termos jurídicos. Não permita que sua empolgação com um espaço leve você a assinar um contrato de locação que não seja adequado para sua realidade. Se você suspeita de que algo não esteja certo, provavelmente não está.

#### Durante a Negociação da Locação, lembre-se do seguinte:

- Ao assinar o contrato de locação, assine-o em nome da empresa em vez de seu nome pessoal para que você não seja pessoalmente responsável caso surjam problemas.
- Se você precisar de ajuda de tradução durante as negociações da locação, solicite que o locador providencie um intérprete. Se o locador não puder providenciar um intérprete, solicite ao Escritório de Assuntos de Imigrantes de Somerville recomendações sobre como obter suporte em seu idioma.
- Se você estiver renovando o contrato de locação, converse com o locador sobre a renovação pelo menos seis meses antes do término do contrato. Lembre ao locador sobre você ter sido um ótimo locatário e sobre o benefício financeiro de manter você como locatário. Se não planeja renovar o contrato, informe o locador com bastante antecedência.
- Se você desejar fazer alguma alteração no contrato, pergunte ao locador se ele está disposto a modificá-lo e negociar uma “alteração do contrato”. É possível que os locadores

estejam usando um modelo padrão que não abranja todas as questões específicas que dizem respeito ao espaço e sua empresa ou que tenham obtido ajuda de advogados para redigir um contrato de locação com cláusulas predominantemente favoráveis ao locador.

- Faça perguntas à equipe da Cidade de Somerville e ao locador para determinar se o imóvel e os termos do contrato atenderão às necessidades de sua empresa. Certifique-se de que seu modelo de negócios não dependa de uso proibido pela legislação de zoneamento ou pelo contrato de locação.

Lembre-se: não se sinta pressionado(a) a assinar algo que não funcione para você. Se você se preocupa com os custos, a condição do espaço ou outros fatores, ou se o locador não permite algo que seja comum para empresas na área, você não precisa assinar um contrato de locação. Pode procurar um local diferente que seja melhor para você e para sua empresa – solicite uma Busca de Locais no SiteFinder da Cidade de Somerville em [somervillema.gov/businesshelp](http://somervillema.gov/businesshelp)

### 2.2 Táticas para uma Boa Negociação

Uma boa comunicação com o locador é fundamental para uma negociação bem-sucedida. Tente estabelecer uma relação de trabalho positiva com um locador antes de começar a negociar um contrato de locação. Conversar com um possível locador e fazer muitas perguntas ajudará você a conhecer o espaço e possivelmente identificar sinais de alerta. Você deseja determinar se o espaço e o locador são adequados para sua empresa, além de mostrar ao locador que será ótimo ter sua empresa como locatária. Por exemplo, pode dizer a ele que a frequência de uso de máquinas é baixa, no caso em que a preocupação seja a de custos de serviços públicos, ou que você tem experiência em operações adquirida em empresa de outros lugares ou que muitas pessoas na comunidade conhecem você e devem adquirir produtos em sua empresa.

Certifique-se de que todos os acordos sejam feitos por escrito para proteger você e o locador. Acordos feitos verbalmente não podem ser utilizados como prova caso ocorra algum problema.

Durante as negociações de seu contrato de locação, certifique-se de que você e o locador tenham o mesmo entendimento sobre seus direitos e obrigações. Solicite esclarecimentos dizendo algo como: “Quando leio esta parte do contrato, acho que significa \_\_\_\_\_. Você concorda?” Coloque eventuais alterações ou esclarecimentos por escrito. No entanto, não confie no locador se não tiver certeza sobre o significado dos termos do contrato. Busque orientações de um advogado experiente que esteja familiarizado com questões de direito imobiliário de imóveis comerciais e que possa oferecer ajuda sobre sua situação específica.

# 3: Principais Elementos da Negociação

Estes são alguns dos principais elementos de negociação em um contrato de locação de imóvel comercial. Lembre-se de discuti-los com o locador e de escrever cada componente no contrato antes de assiná-lo para evitar problemas durante a locação. Certifique-se de que os itens estejam consistentes, para evitar confusão. Por exemplo, se a retirada de resíduos for mencionada mais de uma vez, verifique se as exigências são as mesmas em todas as ocorrências. Cada seção inclui alguns exemplos de perguntas para fazer a um possível locador.

*Termos marcados com um asterisco (\*) são definidos na seção 7: Termos e Definições na página 35 deste Guia.*

## 3.1 Imóvel, Condição Atual e Subsídio para Melhorias pelo Locatário

### Endereço do imóvel:

Certifique-se de que o endereço faça referência a uma unidade ou a um local específico no endereço.

### Área em pés quadrados disponível para locação do imóvel:

Indique todas as áreas incluídas no espaço locado, como o primeiro andar, um porão, estacionamento, espaço circundante do imóvel ou outra área. Observe todas as áreas comuns compartilhadas com outros locatários e verifique se você tem acesso ao disjuntor.

### Condições físicas do imóvel:

Inclua uma descrição geral das condições físicas do imóvel no contrato de locação. Ao visitar o espaço, verifique se a estrutura, incluindo telhado, parede e pisos, e os sistemas mecânicos, elétricos e hidráulicos (geralmente chamados de sistemas “MEP”, pela sigla em inglês) estão em boas condições.

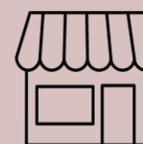
Faça perguntas sobre amianto ou outros materiais tóxicos e usos anteriores do imóvel que envolvam substâncias perigosas e possam afetar a saúde e a segurança dos colaboradores e visitantes de sua empresa. Você pode solicitar a documentação dessas questões ao locador. A manipulação de amianto e outras substâncias perigosas pode causar atrasos na inauguração e aumentar os custos de reforma do espaço.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

# 3: Principais Elementos da Negociação

## Como negociar melhorias nas condições físicas do imóvel:

Se o espaço precisar de construção para estar em boas condições ou se você realizar reformas que exijam que o espaço esteja em conformidade com os códigos de obras de construção, solicite ao locador um subsídio para melhorias pelo locatário (Tenant Improvement Allowance, TIA, sigla em inglês) para pagar essas melhorias. O locador pode fornecer o TIA para mudanças que permanecerão no espaço no longo prazo. Determine – e inclua no contrato de locação – se o locador fará as mudanças ou se o locatário fará as mudanças, e o locador reembolsará o locatário. Você pode solicitar a adição de uma cláusula de ressalva/exceção ao contrato para rescindir o contrato se o locador não fizer as mudanças prometidas antes da data inicial de ocupação do locatário no imóvel.



### Dica de um Proprietário de Empresa

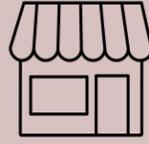
Se o imóvel estiver em uma área comercial movimentada com quase nenhum imóvel desocupado, será difícil obter o TIA do locador. Será mais fácil negociar o TIA em uma área menos competitiva da cidade.

Se seu contrato de locação dispor que “o locatário deve aceitar o local na condição em que está”, mas o imóvel não estiver em boas condições, converse com o locador sobre a alteração dessa disposição e determine as próximas etapas para corrigir os problemas.

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Os locatários anteriores tiveram problemas com o espaço? Houve problemas de telhado com vazamento ou inundações no porão?
- Você pode corrigir os problemas de HVAC (aquecimento, ventilação e ar-condicionado) antes de minha entrada no imóvel? Se não, você estaria disposto a pagar totalmente ou dividir o custo para que eu corrija os problemas?
- É possível obter redução do valor da locação (custo gratuito ou reduzido de locação) durante três a quatro meses no início do contrato, enquanto obtenho os alvarás e licenças e realizo as melhorias necessárias do locatário, antes de abrir a empresa ao público?
- Em que condições o espaço precisará estar quando, no devido tempo, eu desocupar o espaço?

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.



### Dica de um Proprietário de Empresa

Algumas melhorias podem ativar exigências de acessibilidade da ADA (Lei dos Americanos com Deficiências) impostas pela Cidade. Por isso, entre em contato com o responsável pela obtenção de alvarás antes de iniciar qualquer melhoria ou reparo significativo.

## 3.2 Duração ou “Vigência” do Contrato de Locação e Opções de Renovação

**Data de início, data de término ou “vencimento” e a duração da locação (por exemplo, “cinco anos”):**

A duração é frequentemente chamada de “vigência”. Você pode ter uma “data efetiva” ou “data de entrega” diferente de quando o contrato tem início até a “data de ocupação”, em que você pode entrar no imóvel ou “data de início da locação”, em que começa a pagar o aluguel.

**Opções de renovação\*:**

Você pode negociar os termos para a renovação do contrato em seu contrato de locação original. Por exemplo, você pode começar com uma vigência de locação de um ou dois anos se for um novo empreendedor e precisar de flexibilidade para garantir que a empresa funcione nesse espaço. Você pode solicitar que o contrato inclua “opções” de prorrogação após o término do contrato original. Uma empresa mais estabelecida pode preferir uma vigência de locação mais longa para começar e pode solicitar uma opção para prorrogá-la por cinco anos, ou até mesmo duas opções de renovação de cinco anos. Inclua o momento e o método de notificação necessários para exercer a opção de renovação. Por exemplo, o locatário pode informar ao locador por escrito com nove meses de antecedência se deseja exercer a opção de renovação.

**Se você tiver desafios para iniciar as operações da empresa:**

Uma cláusula de ressalva/exceção no contrato de locação permite que você rescinda o contrato se não puder abrir sua empresa em decorrência de complicações, como atrasos nos alvarás. Uma cláusula de ressalva/exceção dispõe que o contrato pode ser rescindido se o locatário não conseguir obter os alvarás e licenças necessários para a empresa operar. Nem todos os locadores permitem essa cláusula. Você também pode solicitar que o locador inclua uma cláusula que determine que ele agirá de boa-fé para apoiar o processo de obtenção de alvará, fornecendo as plantas do local.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

### Exemplos de perguntas para o locador:

- O contrato pode ser mais longo ou mais curto? Eu gostaria de um contrato de locação de X anos (preencha o X com a duração de sua preferência)
- Minha empresa talvez não tenha a opção de prorrogar a locação por 5 anos, para que eu possa permanecer no espaço por pelo menos mais cinco anos se ela apresentar um bom desempenho neste local?
- Se houver problemas de obtenção de alvará que me impeçam de abrir minha empresa, poderemos rescindir o contrato? O que eu precisaria fazer?

## 3.3 Uso Aceitável

**Usos do imóvel:**

“Usos” são as atividades que o locatário realizará no espaço, como refeições no local e para viagem ou eventos. Escreva no contrato de locação a capacidade de realizar atividades relacionadas ou vender produtos semelhantes e determine se o locador deve aprovar essas atividades ou esses produtos relacionados para que você possa vendê-los. **Certifique-se de que o contrato de locação não impeça a realização de nenhuma de suas funções comerciais pretendidas ou em potencial.** Os “usos” permitidos em um local são determinados pela área de zoneamento da cidade, mas o locador pode ter necessidades de uso adicionais.

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Para a empresa de meu estúdio de dança, posso adicionar “outros encontros e eventos” à lista de usos aprovados, entendendo que precisarei obter as licenças necessárias para realizar esses eventos?

## 3.4 Pagamento de Aluguel, Aumentos e Processo de Pagamento

**Aluguel anual, pagamento mensal e pagamentos adiantados:**

Especifique no contrato de locação o valor do aluguel anual e os pagamentos mensais. Inclua outros custos que você possa precisar pagar ao assinar o contrato, como o aluguel do primeiro mês, o aluguel do último mês, a caução ou outros pagamentos que o locador exigir. Certifique-se de entender como o aluguel é calculado e por quais outras despesas você será responsável,

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 3: Principais Elementos da Negociação

como serviços públicos ou impostos sobre bens imóveis. Verifique se o contrato contém algum texto que sugira que o locador pode aumentar o aluguel por outros motivos.

### Onde e como o aluguel é pago:

Determine o método de pagamento, como cheque emitido para uma entidade específica e enviado pelo correio ou entregue em um local específico ou por pagamento eletrônico direto (ocasionalmente denominado “ACH” ou “depósito direto”). Lembre-se de manter um registro de todos os pagamentos que você fizer e de não fazer pagamento em dinheiro. Você pode solicitar que o locador confirme quando receber seus pagamentos.

### Aumentos de aluguel, ou “reajustes”:

Os reajustes são aumentos regulares – geralmente anuais – no aluguel. Por exemplo, você pode ter um aumento anual de 3%. Especifique o valor exato do aluguel para cada ano da locação com base no aumento percentual e nos pagamentos mensais correspondentes. Conhecer esse aumento exato e tê-lo por escrito no contrato ajudará você a fazer um orçamento correto.

### Locações percentuais:

Algumas locações são estruturadas como locações percentuais\*. Nesse caso, você paga o aluguel-base e um valor de aluguel adicional que é uma porcentagem de sua receita anual. Por exemplo, seu aluguel pode ser um valor mensal fixo mais um adicional de X% dos lucros se a receita anual exceder US\$ 100 mil. Se você tiver um contrato de locação percentual, esse contrato deve indicar a receita bruta anual que precisa exceder antes de começar a pagar uma porcentagem desses lucros e o número dessa porcentagem. Uma locação percentual também deve indicar o aluguel-base e os reajustes anuais, assim como no caso de uma locação tradicional.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Se você planeja permanecer no espaço por muito tempo, talvez seja útil pagar um aluguel mais alto no início e reduzir os reajustes ao longo do tempo. Por outro lado, um contrato de locação muito longo não é interessante na hipótese de sua empresa não apresentar um bom desempenho. Calcule diferentes valores iniciais de aluguel e reajustes e converse com o locador sobre sua preferência. Os aumentos anuais de aluguel devem estar mais próximos de 1-3%, não de 10%.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 3: Principais Elementos da Negociação

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Posso pagar um aluguel mais alto no primeiro ano, mas ter aumentos anuais menores ao longo do tempo? (Essa hipótese pode ser útil para empresas com vigências longas de locação, mas menos útil para locações mais curtas. Faça o cálculo para determinar se é bom para sua empresa.)
- Posso pagar o aluguel usando o método X? (Preencha o método de pagamento de sua preferência e lembre-se de nunca pagar em dinheiro.)

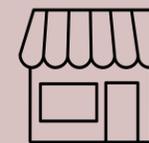
## 3.5 Pagamentos Adicionais

As locações de imóveis comerciais podem exigir que os locatários paguem custos além do pagamento de aluguel. Muitas locações de imóveis comerciais adotam o sistema “triple net” ou NNN (Net Property Taxes, Net Insurance, Net Common Area Maintenance/Operating Costs). Triple net ou NNN significa que, além de pagar o aluguel, o locatário é responsável pelo pagamento de valores, como serviços públicos, impostos sobre bens imóveis, cobertura de seguro de construção e custos operacionais e de manutenção. Esses valores variam de acordo com o imóvel e o contrato de locação. Certifique-se de que seu contrato de locação indique claramente todas as suas obrigações por escrito, como pagar e como os custos serão divididos entre outros locatários, se houver. Los pagos adicionales comunes incluyen:

### Serviços Públicos:

O contrato de locação deve indicar claramente todos os serviços públicos que devem ser pagos pelo locatário, que podem incluir água, eletricidade, gás ou outros. Ele deve especificar se cada serviço público é medido separadamente para cada locatário do imóvel e, caso contrário, especificar como esses pagamentos são divididos entre os locatários. Algumas empresas de serviços públicos podem solicitar um depósito adicional na abertura da conta. Determine se o locatário ou o locador é responsável por substituir itens de serviços públicos quebrados, como o hidrômetro ou o equipamento de gás.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Se o contrato de locação listar um serviço público, como aquecimento elétrico, verifique o espaço para garantir que funcione corretamente. Caso contrário, solicite que o proprietário faça o conserto antes do início do contrato.

Além disso, ligue para as empresas de serviços públicos para perguntar o valor da conta desse imóvel no passado, para avaliar o valor do orçamento e se há cobrança em excesso.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 3: Principais Elementos da Negociação

### Impostos sobre Bens Imóveis:

Se os locatários estiverem obrigados a pagar impostos sobre bens imóveis, o contrato de locação deverá especificar a porcentagem do imposto paga pelo locatário, por outros locatários do imóvel e pelo locador, a forma de cálculo da porcentagem (como área em pés quadrados do espaço de cada locatário) e como esse pagamento deve ser feito, se aplicável.

### Seguro:

O contrato de locação deve especificar todas as obrigações do locatário e do locador para manter várias coberturas de seguro relacionadas ao imóvel, como seguro de responsabilidade civil geral e seguro contra incêndio. As locações geralmente especificam o valor mínimo de seguro necessário e os detalhes da cobertura do seguro de responsabilidade civil.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Para encontrar um corretor de seguros para pequenas empresas, você pode pesquisar on-line ou solicitar recomendações de outros Proprietários de Empresas. Faça perguntas sobre o tipo de empresas que eles representam, como podem ajudar a entender suas responsabilidades de seguro e se eles falam um idioma de sua preferência. Analise seu seguro todos os anos para garantir que você esteja pagando um valor de prêmio acessível e que tenha uma cobertura de seguro completa que atenda às suas necessidades. Certifique-se também de que todos os prestadores de serviços que estejam trabalhando em seu espaço tenham cobertura de seguro.

### Manutenção de área comum (Common Area Maintenance, CAM, pela sigla em inglês):

As áreas comuns podem incluir entradas, corredores, escadas ou banheiros. Um contrato de locação deve especificar a responsabilidade do locatário pelas taxas de manutenção da área comum, normalmente listadas como uma porcentagem do custo. Identifique todas as cobranças em potencial de itens em um imóvel compartilhado, como limpeza de espaço comum, paisagismo, manutenção programada, de rotina e preventiva e outros reparos. É muito importante entender como esses custos são compartilhados entre os locatários.

### Manutenção e limpeza de calçadas:

Especifique se o locatário ou o locador é responsável pela retirada de neve e gelo, ou por qualquer outra manutenção de calçada exigida pela Cidade de Somerville, e pelo pagamento dessas funções. Lembre-se de seguir as exigências de retirada de neve e gelo e manutenção de calçadas da Cidade de Somerville. Além disso, um contrato de locação pode conter outras

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 3: Principais Elementos da Negociação

exigências de limpeza cumpridas pelo locatário ou locador dentro de sua empresa, em áreas comuns, na área externa ou na área de estacionamento.

### Retirada de resíduos:

Especifique quando o lixo, a reciclagem e outros resíduos, como gordura de restaurantes ou composto, devem ser retirados. Observe quem paga a retirada e como ela é realizada (por exemplo, se precisa ser levada a um determinado local para ser retirada ou se os custos e responsabilidades da retirada são compartilhados com outros locatários). A Cidade de Somerville exige que novas empresas contratem uma empresa licenciada para a coleta privada de lixo e solicitem uma licença para lixeira por meio do portal on-line CitizenServe (consulte a seção 1.2: Alvarás e Licenças). Você pode verificar no departamento de saneamento se existem programas de reciclagem atuais disponíveis para empresas.

#### Dica de um Proprietário de Empresa



Ligue para diferentes empresas de retirada de resíduos para avaliar a melhor opção para sua empresa e solicite sugestões a outras empresas existentes em sua área.

### Controle de pragas:

Determine e insira no contrato de locação se o locatário ou locador realizará serviços de controle de pragas de rotina ou emergência, como contra roedores ou insetos, e quem paga essa retirada. Você pode perguntar se esse é um problema frequente.

### Depósitos Caução e honorários de corretagem:

Ocasionalmente, mas nem sempre, talvez você precise pagar uma caução ou honorários de corretagem. Alguns locadores permitem um plano de pagamento para caução para que o locatário não precise pagar a caução total adiantada. Você pode solicitar esse plano ao locador durante a negociação da locação.

#### Exemplos de perguntas para o locador:

- Como minha conta de água é dividida entre os locatários deste imóvel?
- Qual é o valor dos impostos sobre bens imóveis? (Você pode negociar o pagamento ou valor do imposto sobre bens imóveis!)
- Existem despesas com a área comum?
- Você será responsável e pagará a retirada de pragas?

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

### Exemplos de perguntas para o locador (continuação):

- Quais valores mínimos de seguro ou tipos específicos de cobertura você exige para o imóvel? Você pode esclarecer a cobertura do seu seguro e o tipo de cobertura que meu seguro deve ter?
- Onde posso guardar as lixeiras? Elas podem ser separadas de outros locatários do imóvel?
- Você retira neve e gelo ou faz outra limpeza externa? Com que frequência?
- Como recebo de volta minha caução?

## 3.6 Melhorias ou Alterações no Espaço

### Alterações no imóvel:

*O locador pode permitir alterações, como pintar o interior e o exterior do imóvel ou instalar ar-condicionado. Determine e escreva no contrato de locação se o locador deve aprovar essas alterações, se o locador ou o locatário realizará as alterações, se o locador controla os prestadores de serviços a serem contratados, se o locador ou o locatário obterá os alvarás e se o locador ou o locatário pagará as alterações. Alterações físicas na vitrine ou fachada exigirão a aprovação da planta do local da Cidade de Somerville e um alvará de construção (consulte a seção 1.2: Alvarás e Licenças). Sua eventual saída do imóvel poderá ser mais tranquila se você garantir que o locador dê permissão para melhorias ou alterações no espaço.*

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Se eu pagar atualizações permanentes no imóvel, como novas janelas, posso ter X? (Preencha o X com a vigência de locação, opção ou outro aspecto que você queira negociar!)
- Como minha conta de água é dividida entre os locatários deste imóvel?
- Se eu quiser pintar as paredes internas, precisarei de sua permissão? E para pintar a guarnição da fachada?
- Se eu quiser instalar ar-condicionado, você pagará a instalação?
- Você colaborará com seus prestadores de serviços na realização de melhorias no espaço, incluindo a obtenção de alvará

## 3.7 Reparos, Manutenção e Emergências

### Manutenção ou Reforma do Imóvel:

Especifique no contrato de locação o que acontece quando surgem problemas, como telhado com vazamento, sistema de aquecimento quebrado, vidro rachado, aquecedor de água quebrado, medidor quebrado, porão inundado ou outros problemas. Determine as responsabilidades do locador e do locatário (ou responsabilidades compartilhadas de vários locatários) para consertar e substituir itens essenciais, incluindo o responsável pelo pagamento de consertos e o tempo estimado necessário para a conclusão. Além disso, um contrato de locação deve identificar o processo e o prazo que um locatário deve seguir ao notificar o locador sobre os consertos necessários e um prazo para a resposta do locador (por exemplo, dentro de dez dias).



### Dica de um Proprietário de Empresa

Tenha um bom electricista, encanador e outros prestadores de serviços de sua confiança para fazer um trabalho de qualidade em tempo hábil e por um bom preço. Você, como proprietário da empresa, geralmente precisa resolver os problemas, e não o locador.

### Manutenção de rotina:

Identifique se o locador ou locatário é responsável pela manutenção de rotina, como cuidar da vegetação na área circundante do imóvel ou limpar as calçadas e janelas.

### Construção que interrompe significativamente a capacidade de funcionamento da empresa:

Um contrato de locação deve abordar o que acontece se um locador desejar fazer uma construção dentro ou na área circundante do imóvel que restrinja a capacidade do locatário de conduzir seus negócios. Por exemplo, o contrato de locação pode permitir uma redução do aluguel ou uma opção de rescindir o contrato antecipadamente se a empresa não puder operar por 30 dias durante a construção do locador.

### O que acontece em caso de emergência, como incêndio ou inundação:

O contrato de locação deve indicar o tipo de cobertura de seguro necessária, como e quando o locatário deve notificar o locador sobre uma emergência e quem realiza e paga a limpeza e reparo dos danos. Discuta o que acontece se o espaço não puder ser usado o após uma emergência que não seja culpa de ninguém, como desastres naturais. O contrato de locação pode incluir uma cláusula de Força Maior com detalhes sobre o que acontece nesses casos.

## 3: Principais Elementos da Negociação

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Se o telhado começar a vazar, você fará o conserto e o pagamento? Em quanto tempo você fará o conserto, e quando receberei a notificação que você ou um prestador de serviços está a caminho?
- Se você estiver fazendo uma construção no imóvel que interrompa a capacidade de minha empresa de operar por 30 dias ou mais, poderei solicitar a rescisão antecipada do contrato? Se a interrupção durar menos de 30 dias, poderei deixar de pagar o aluguel durante o período em que minha empresa não puder operar em decorrência da construção?

## 3.8 Acesso

### Entrada do locador e notificação obrigatória:

Os contratos de locação geralmente têm uma cláusula, afirmando que o locatário tem o direito de uso pacífico do espaço sem a interferência do locador. No entanto, o locador pode precisar entrar no imóvel durante o contrato de locação para inspeções de construção, emergências ou para mostrar o espaço a um futuro locatário em potencial. O contrato de locação pode indicar a antecedência com que o locador deve notificar o locatário antes que o locador entre no espaço.

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Você pode enviar uma notificação com 48 horas (dois dias) de antecedência sobre a entrada no espaço por todos os motivos, exceto emergências? Você pode enviar uma notificação pelo método X? (Preencha o método de notificação de sua preferência, como um e-mail.).
- Você pode enviar uma notificação duas semanas (14 dias) antes de começar a mostrar o espaço a outros locatários em potencial se eu não fizer a renovação do contrato?

## 3.9 Comunicação entre Locador e Locatário

### Método de comunicação:

Compartilhe informações de contato para situações de rotina e emergência e identifique o método de comunicação que o locatário e o locador concordam em usar para negócios oficiais importantes. Essas informações podem ser enviadas por correio para um endereço específico ou por e-mail. Você pode solicitar sua preferência.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 3: Principais Elementos da Negociação

O USPS Certified Mail pode ser usado para comunicações importantes, como solicitações ou notificações de renovação de locação. Alguns locadores preferem serviços noturnos da UPS ou FedEx para questões jurídicas urgentes. As mensagens de texto são difíceis de rastrear, portanto, mantenha cópias das mensagens de texto com o locador e acompanhe as mensagens de texto importantes por correio ou e-mail.

### Se o espaço fizer parte de uma Associação de Condomínios:

Solicite que o locador forneça informações sobre a documentação da Associação do Condomínio e os processos de comunicação que você talvez precise seguir.

### Exemplos de perguntas ao locador:

- Podemos nos comunicar por meio de (insira o tipo de comunicação escrita que seja melhor para você, desde que salve cópias do que enviar pelo correio, salve e-mails e acompanhe mensagens de texto importantes com e-mails)?



### Dica de um Proprietário de Empresa

Lembre-se de que todas as comunicações devem ser feitas por escrito. Se você tiver uma conversa por telefone ou pessoalmente, anote-a e envie-a por e-mail ou carta ao locador para recapitular a conversa. Guarde uma cópia do e-mail ou da carta enviada e de todas as respostas. Mensagens de texto importantes também devem ser enviadas por e-mail, pois as mensagens de texto são mais difíceis de rastrear quando ocorre algum problema.

## 3.10 Pagamentos Atrasados

### Processo para pagamentos atrasados:

Especifique no contrato de locação o processo, o prazo e as responsabilidades fiscais do locatário e do locador quando o aluguel ou outros pagamentos estiverem vencidos ou atrasados.

### Exemplos de perguntas para o locador:

- Haverá cobranças ou juros aplicados ao meu aluguel por atrasos nos pagamentos?
- Existe um período de carência para pagamentos atrasados? Quanto tempo após a data de vencimento um pagamento é considerado atrasado?
- Como você me notificará se meu aluguel estiver atrasado ou não for recebido?

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

### 3.11 despejo

#### Processo de despejo:

Se o locatário não pagar o aluguel ou não cumprir outras responsabilidades, o locador poderá ajuizar uma ação de despejo contra o locatário. Especifique no contrato de locação os motivos pelos quais o locatário pode sofrer uma ação de despejo e o processo, o tempo estimado e as responsabilidades fiscais do locatário e do locador (como reembolso de custas processuais e/ou honorários advocatícios).

#### Exemplos de perguntas para o locador:

- Como você enviaria uma notificação se pretendesse ajuizar uma ação de despejo de minha empresa?
- Se você pretendesse ajuizar uma ação de despejo contra minha empresa, qual seria o processo e o prazo?
- Quais seriam os motivos para você ajuizar uma ação de despejo contra minha empresa?

### 3.12 Renovação ou Rescisão do Contrato de Locação

#### O que acontece quando a vigência do contrato de locação está chegando ao fim:

Determine o prazo em que o locador deve notificar o locatário sobre a decisão de oferecer ou não o contrato para renovação após o término da vigência do contrato. O ideal é que aconteça pelo menos seis meses antes do término da vigência do contrato. Especifique o prazo em que o locatário deve notificar o locador de que deseja renovar ou rescindir o contrato. Especifique se haverá renovação automática ou se não há pressuposto de renovação.

#### O que acontece com o imóvel no caso de término de vigência do contrato:

Identifique todas as obrigações do locatário sobre a condição do imóvel quando o locatário desocupar o espaço. Por exemplo, se o locatário deve pintar novamente todo o local na cor original e o que deve acontecer se o locatário permanecer no espaço após o término da vigência do contrato (denominada “permanência”), que pode incluir a possibilidade de o locador ajuizar uma ação de despejo contra o locatário.



#### Dica de um Proprietário de Empresa

Tenha proatividade ao informar ao locador com bastante antecedência se deseja renovar ou rescindir o contrato. Se você deseja renovar, pense nas condições que deseja negociar antes de assinar um novo contrato.

#### Anúncios para novos locatários:

Determine se o locador tem permissão para colocar placas nas janelas, anunciando o espaço, quando ele tem permissão para fazer isso (por exemplo, 90 dias antes do término da vigência do contrato) e que notificação o locador deve apresentar ao locatário antes de colocar placas.

#### Rescisão antecipada do contrato de locação ou “entrega”:

Se você desejar rescindir um contrato de locação antecipadamente, certifique-se de entender os requisitos e opções para rescindir o contrato – não pare de pagar a locação e não desocupe o espaço sem consultar um advogado (consulte a seção 5: Como Encontrar Suporte Jurídico). Você pode considerar sublocação ou cessão\*, desde que sejam permitidas conforme disposto no contrato de locação.

#### Sublocação e cessão:

Se você precisar rescindir seu contrato antecipadamente, a sublocação ou cessão\* são oportunidades possíveis, desde que o contrato disponha permissão para tal. Determine e especifique no contrato se o locatário tem permissão para sublocar todo ou parte do espaço para outro locatário ou ceder o contrato a outro locatário. Especifique no contrato de locação o processo de sublocação ou cessão, incluindo se o locatário ou o locador precisará encontrar o novo locatário se você desejar rescindir o contrato, os requisitos de notificação ao locador sobre sublocatários ou cessionários e as atividades dos sublocatários ou cessionários. As cláusulas em um contrato de locação que permitem sublocação ou cessão podem dispor que a aprovação do locador “não será negada injustificadamente” para permitir um sublocatário ou cessionário. Se a sublocação ou cessão\* for permitida, o contrato poderá incluir que você não precisa continuar pagando aluguel ou outros valores depois que o novo locatário assinar um contrato.

#### Exemplos de perguntas para o locador:

- Você enviará notificação com pelo menos seis meses de antecedência informando se meu contrato será renovado ou rescindido, inclusive se minha empresa precisará se mudar? Como será essa notificação?
- Se eu desejar desocupar o imóvel antecipadamente, poderei sublocar o espaço ou ceder o contrato de locação a outra pessoa? Qual opção você prefere?
- Qual é o processo para obter aprovação para sublocar ou ceder o contrato de locação?
- Se a empresa não estiver ativa por algum tempo, por exemplo, durante o inverno, poderei sublocar o espaço por esse tempo?
- Posso sublocar duas cadeiras em meu salão de cabeleireiro para um barbeiro, desde que ele tenha todas as certificações e licenças necessárias?

## 3: Principais Elementos da Negociação

### 3.13 Mudanças no imóvel ou de Propriedade

#### O que acontece quando há uma troca de locador:

O locador pode transferir a propriedade para outro locador durante o contrato de locação, o locador pode falecer ou deixar de pagar o empréstimo hipotecário, ou o imóvel pode ser demolido por algum motivo, como por desapropriação\*. Deixe constar no contrato de locação o que acontecerá com o locatário e com as responsabilidades do locatário no caso de essas situações acontecerem. É possível ver “atenuação”\* e “subordinação de hipoteca”\* mencionados nesta seção (consulte a seção 7: Termos e Definições). “Atenuação”\* significa que você concorda em reconhecer o novo proprietário como seu locador, e o contrato continuará nos mesmos termos. Uma cláusula de direito de preferência\* permite ao locatário a oportunidade de comprar o imóvel se o locador o estiver vendendo, mas isso não é comum em locações de imóveis comerciais.



#### Dica de um Proprietário de Empresa

Os locadores mudam com frequência em Somerville, e um novo locador talvez tenha preferências diferentes para o imóvel daquelas do locador anterior. É importante preparar-se, saber como negociar para benefício de sua empresa e economizar fundos para eventuais custas processuais e/ou honorários advocatícios que talvez precise pagar no futuro.

#### Certificados de Preclusão\* :

Muitos contratos de locação incluem uma cláusula sobre Certificados de Preclusão\*, que são documentos que o locatário ou o locador usa para verificar para uma terceira parte – como um banco – o status do contrato de locação. Os Certificados de Preclusão são frequentemente usados quando o locador está vendendo o imóvel ou refinanciando o empréstimo hipotecário, e o locatário precisa verificar aspectos, como se todo o aluguel foi pago ou se ele tem uma reclamação contra o locador. Pode haver uma cláusula relacionada sobre subordinação de hipoteca\* que indique o que acontecerá quando o locador estiver refinanciando a hipoteca.

#### Exemplos de perguntas para o locador:

- Se a propriedade do imóvel mudar, poderei manter os mesmos termos descritos neste contrato de locação, incluindo duração, opções\* e custos?
- Se você estiver vendendo o imóvel, poderei ter o direito de preferência\*?
- Você pode enviar uma notificação entre 90 e 180 dias antes das mudanças de propriedade?

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 4: Como Gerenciar Problemas após a Assinatura

Mesmo que as negociações de locação sejam bem-sucedidas, nem toda situação de locação de imóvel comercial é fácil. Você pode solicitar ao Escritório de Desenvolvimento Econômico da Cidade de Somerville ou a uma organização de suporte à empresa (consulte a seção 6: Recursos de Suporte à Empresa) sugestões sobre como falar com o locador sobre problemas ou violações. Talvez recomendem que você converse com um advogado. (A equipe de colaboradores da Cidade não podem oferecer orientação jurídica.) Falar com um advogado pode ser dispendioso, mas pode ajudar a entender quais são suas opções. Às vezes, obter a ajuda de um advogado para atuar em seu nome pode resolver um problema mais rapidamente. Em alguns casos, talvez seja necessário ajuizar uma ação judicial para resolver um problema. Você pode decidir contratar um advogado para representá-lo(a) em juízo ou pode optar por advogar em causa própria (sem advogado). Com base no valor da lide em dólares, você ajuizaria uma ação na instância de pequenas causas ou da justiça federal. Seria necessário pagar custas processuais, mas os escreventes da vara pertinente ajudam a protocolar documentos e podem encaminhar você e o locador para serviços de mediação, que são gratuitos.

Aqui estão exemplos de situações difíceis que podem surgir com base em histórias de empresas em Somerville.

#### O locador não está disposto a negociar termos de locação que funcionem melhor para você:

Nessa situação, um corretor de imóveis local especializado em imóveis comerciais pode ajudar a negociar. Faça uma pesquisa on-line de “corretores de imóveis em Somerville” e certifique-se de que eles sejam especializados em imóveis comerciais antes de contratá-los. Mesmo que você contrate um corretor, alguns locadores podem não estar dispostos a negociar. Lembre-se de que você sempre poderá procurar um local diferente se o espaço ou a situação não for ideal para sua empresa.

#### O locador está incomodando ou assediando você:

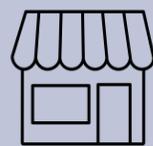
Mantenha um registro de todos os incidentes e interações com o locador. Solicite ajuda a uma pessoa ou organização de sua confiança – você pode começar com as organizações em Somerville listadas neste Guia (consulte a seção 6: Recursos de Suporte à Empresa). Talvez precise de um advogado para ajudar a conversar com o locador sobre se o comportamento viola o contrato de locação e quais são suas opções.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 4: Como Gerenciar Problemas após a Assinatura

### O locador alega que você deve dinheiro:

Sempre mantenha bons registros de seus pagamentos para evitar esse problema. Reúna todos os extratos bancários, confirmações de pagamentos eletrônicos e comunicações por escrito sobre pagamentos exigidos para demonstrar que você pagou tudo o que deve. Verifique se o contrato de locação inclui uma explicação razoável que leve o locador a crer que você deve dinheiro.



#### Dica de um Proprietário de Empresa

Nunca faça o pagamento em dinheiro ao locador, pois os pagamentos em dinheiro não têm registro e, portanto, não é possível comprovar os pagamentos posteriormente. Você pode comprovar todo pagamento que passe por uma conta bancária.

### Seu locador viola o contrato:

Por exemplo, o locador se recusa a fazer os reparos necessários, como consertar um telhado com vazamento, embora o contrato de locação disponha que ele consertará vazamentos no telhado. Outro exemplo pode ocorrer quando o locador frequentemente entra em sua empresa sem notificação prévia, mesmo que o contrato de locação indique que ele deve apresentar uma notificação. Documente a situação e entre em contato com o locador para solicitar que ele corrija o problema. Lembre-se de fazer o acompanhamento por escrito se você entrou em contato com ele originalmente por mensagem de texto ou telefone e mantenha um registro de todas as comunicações. Anote tudo o que aconteceu e tire fotos ou grave vídeos de propriedades danificadas ou outros problemas, se aplicável. Mantenha registros de todas as despesas que você pagar ou outras maneiras pelas quais sua empresa tiver sido afetada pelo problema, como perda de receita por estar fechada. Reúna depoimentos de testemunhas, se aplicável.

Se o problema persistir após conversar com o locador e o contrato indicar claramente que o locador está fazendo algo errado, reúna-se com um advogado para analisar o contrato e discutir as próximas etapas. Observe que, se você interromper os pagamentos de aluguel ou deixar de cumprir seus deveres conforme exigido pelo contrato, poderá estar sujeito à ação de despejo, indenizações e custas processuais e/ou honorários advocatícios.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 4: Como Gerenciar Problemas após a Assinatura

### Você sente que as instalações não são seguras:

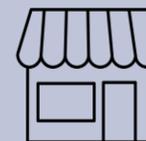
Se você acreditar que haja uma condição insegura no espaço locado, notifique o locador imediatamente, por escrito. Embora as responsabilidades de manutenção sejam normalmente atribuídas ao locatário no contrato de locação, o locador pode ter a responsabilidade de proceder com prudência ao abordar condições de falta de segurança. Certifique-se de documentar o problema por escrito ou com fotos ou vídeos. Se o locador não responder, você poderá procurar orientação jurídica.

### O proprietário ou o novo proprietário está tentando demolir ou reconstruir o imóvel enquanto você ainda é locatário:

Obtenha ajuda de um advogado para mostrar ao proprietário que ele deve honrar o contrato de locação para que você possa permanecer no imóvel durante toda a vigência do contrato.

### Se você tiver um problema não listado aqui:

Confira o guia “Locações Comerciais 101” (Commercial Leases 101) das Clínicas de Direito Transacional (Transactional Law Clinics) da Harvard Law School, que fornece muitos “cenários comuns de locação” adicionais e que explicam o que fazer quando surgem situações difíceis para locatários de imóveis comerciais: <https://clinics.law.harvard.edu/tlc/files/2015/05/Commercial-Leases-101-Legal-Toolkit.pdf> Você também pode entrar em contato com um advogado (consulte a seção 5: Como Encontrar Suporte Jurídico) ou uma organização com sede em Somerville (consulte a seção 6: Recursos de Suporte à Empresa) para obter ajuda.



#### Dica de um Proprietário de Empresa

Lembre-se de que você pode negociar qualquer parte de seu contrato de locação, incluindo a duração, custo e condições do espaço. Você pode obter ajuda de um advogado e pode levar o tempo necessário para revisar o contrato antes de assiná-lo. Negociar um contrato de locação pode ser intimidador, mas você não está sozinho.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 5: Como Encontrar Suporte Jurídico

A negociação de uma locação para sua empresa pode ser intimidante, mas existe suporte jurídico disponível. Um advogado com conhecimento sobre locações de imóveis comerciais e lides de locatários pode ajudar a entender as questões específicas do contrato de locação proposto de um locador, como ele pode afetar sua empresa, como negociar um contrato de locação para preparar sua empresa para o sucesso e como estabelecer uma boa relação de trabalho com o locador.

### 5.1 Suporte Jurídico Gratuito

**A BizGrow da Lawyers for Civil Rights (LCR)** oferece assistência jurídica gratuita a proprietários de pequenas empresas de minorias, imigrantes e mulheres. Preencha o Formulário de Admissão BizGrow/Formulário de Admissão BizGrow para solicitar assistência jurídica gratuita/Para asistencia legal en español: [linktree.com/bizgrow](http://linktree.com/bizgrow)

**As clínicas das faculdades de direito** locais oferecem serviços jurídicos gratuitos ou de baixo custo. Elas analisam minutas de contratos de locação, renovações de locação e alterações de contrato de locação para ajudar a entender um contrato de locação e/ou apresentar sugestões, incluindo como abordar o locador. Essas clínicas exigem pelo menos dois a três meses de notificação prévia antes do vencimento do contrato, renovação ou alteração, o que significa que as clínicas não podem ajudar quando você tem apenas alguns dias ou semanas para responder ao locador. As clínicas oferecem apenas suporte de curto prazo e não oferecem representação jurídica em juízo.

- **Clínicas de Direito Transacional da Harvard Law School:** [clinics.law.harvard.edu/tlc/for-clients/apply-for-services](http://clinics.law.harvard.edu/tlc/for-clients/apply-for-services)
- **Clínica de Empresas da Comunidade da Boston College (Boston College Community Enterprise Clinic):** [bclawlab.org/community-enterprise](http://bclawlab.org/community-enterprise)
- **Clínica de Negócios da Comunidade da Northeastern University (Northeastern University Community Business Clinic):** [law.northeastern.edu/experience/clinics/community-business](http://law.northeastern.edu/experience/clinics/community-business)

### 5.2 Suporte Jurídico Pago

Solicite a outros proprietários de empresas em Somerville recomendações de bons advogados particulares na faixa de preço de sua preferência, com experiência em negociações de locação, lides de locatários de imóveis comerciais ou em imóveis em geral.

- **Referência de Advogados da Ordem dos Advogados de Boston (Boston Bar Association):** [bostonbarlawyer.org](http://bostonbarlawyer.org)
- **Referência da Ordem dos Advogados de Massachusetts:** [massbar.org/public/lawyer-referral-service](http://massbar.org/public/lawyer-referral-service)
- **Recursos jurídicos para pessoas de baixa renda** recomendados pelo Commonwealth de Massachusetts: [mass.gov/info-details/finding-legal-help](http://mass.gov/info-details/finding-legal-help)

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 6: Recursos de Suporte à Empresa

### 6.1 Suporte à Empresa da Cidade de Somerville

**Acesse o escritório virtual para pequenas empresas da Cidade de Somerville no expediente** das 16 às 17 horas às quintas-feiras para falar com a equipe de colaboradores da Cidade sobre alvarás, licenças, inspeções e outras questões gerais sobre como fazer negócios em Somerville. Para obter mais informações, visite [somervillema.gov/departments/office-strategic-planning-and-community-development-ospcd/ospcd-economic-development](http://somervillema.gov/departments/office-strategic-planning-and-community-development-ospcd/ospcd-economic-development)

**Encontre imóveis disponíveis para sua nova empresa**, expansão de negócios ou mudança de endereço usando o SiteFinder de Somerville em [somervillema.gov/businesshelp](http://somervillema.gov/businesshelp)

**Certifique-se de que um imóvel esteja classificado na área de zoneamento correto\*** para obter alvará a sua empresa enviando um e-mail para [ISDzoning@somervillema.gov](mailto:ISDzoning@somervillema.gov) e informe o endereço do local desejado

**Obtenha suporte linguístico por meio do Escritório de Assuntos de Imigrantes de Somerville (Somerviva)**, que fará o encaminhamento para um intérprete ou tradutor, enviando um e-mail para [somerviva@somervillema.gov](mailto:somerviva@somervillema.gov)

**Inscreva-se no Boletim de Desenvolvimento Econômico de Somerville (Somerville Economic Development Newsletter)** para manter-se atualizado sobre o que as empresas devem saber em Somerville em [somervillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville](http://somervillema.gov/departments/programs/doing-business-somerville)



Dica de um Proprietário de Empresa

O suporte para alvará e licenciamento da Cidade é fantástico - use-o!

Solicite ajuda! Muitas organizações estão aqui para ajudar você a se adaptar ao sistema e obter o melhor resultado para sua empresa.



Dica de um Proprietário de Empresa

A solicitação de suporte jurídico profissional durante a negociação da locação ajudará você a ter uma melhor experiência do locatário no longo prazo. O suporte jurídico pode ser caro, mas vale a pena!

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 6: Organizações de Suporte à Empresa

### 6.2 Organizações de Suporte à Empresa

As organizações de suporte à empresa existem para ajudar sua empresa a atingir seus objetivos, estabelecendo um plano de negócios, aumentando margens de lucro, expandindo linhas de produtos, aumentando o número de clientes em sua empresa e muito mais. As oportunidades e a disponibilidade de programas nessas organizações podem mudar com o tempo.

#### Ruas principais de East Somerville:

Suporte direto às empresas em East Somerville: [eastsomervillemainstreets.org](http://eastsomervillemainstreets.org)

#### Ruas principais da Union Square:

Suporte direto às empresas na Union Square: [unionsquaremain.org](http://unionsquaremain.org)

#### Câmara de Comércio de Somerville (Somerville Chamber of Commerce):

Rede de empresas locais de Somerville: [somervillechamber.org](http://somervillechamber.org)

#### Corporação da Comunidade de Somerville (Somerville Community Corporation):

Programas para sustentar diversidade e acessibilidade para residentes e empresas de Somerville: [somervillecdc.org](http://somervillecdc.org)

#### The Welcome Project (Projeto Boas-Vindas):

Capacitar e apoiar imigrantes em Somerville, inclusive por meio de suporte linguístico: [welcomeproject.org](http://welcomeproject.org)

#### (Regional) Centro para Mulheres e Empreendedorismo (Center for Women and Enterprise, CWE, sigla em inglês):

Coaching, acesso a capital e suporte a proprietários de pequenas empresas com foco nas mulheres: [cweonline.org](http://cweonline.org)

#### (Em todo o estado) Agência de Crescimento de Capital de Massachusetts (Massachusetts Growth Capital Corporation, MGCC, sigla em inglês):

Assistência de habilidades, subsídios e empréstimos para pequenas empresas: [empoweringsmallbusiness.org](http://empoweringsmallbusiness.org)

#### (Regional) SCORE Northeast Massachusetts:

Cursos, workshops e orientação on-line gratuitos para proprietários de pequenas empresas de todos os tipos: [score.org/nemassachusetts](http://score.org/nemassachusetts)

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 7: Termos e Definições

**Cessão (Assignment):** O ato de transferir um contrato de locação para um locatário diferente. Se você desejar desocupar um imóvel antes do término da vigência do contrato de locação e se o locador permitir, o contrato poderá ser “cedido” a outro locatário pelo restante da vigência do contrato. Cessão é diferente de sublocação, que ocorre quando um locatário diferente assume apenas algumas das responsabilidades do contrato de locação.

**Atenuação (Attornment):** Se o imóvel que você está alugando tiver um novo proprietário, uma cláusula de atenuação normalmente significa que o novo proprietário tem direito a receber o aluguel listado em seu contrato atual, e o locatário reconhece o novo proprietário como locador.

**Índice de Preços ao Consumidor (Consumer Price Index, CPI, pela sigla em inglês):** Medida nacional de inflação, muitas vezes usada como base para aumentos de aluguel.

**Sanar (Cure):** Quando o locador ou o locatário não cumprem suas obrigações, eles podem ter a oportunidade de “sanar” ou corrigir o problema. Por exemplo, se o locatário não pagou o aluguel por algum motivo, ele pode sanar a situação fazendo pagamentos retroativos e todas as penalidades associadas que estejam dispostas no contrato. Uma “falha no saneamento” significa que o locatário ou locador não corrige sua ação conforme escrito no contrato.

**Inadimplência (Default):** Quando o locatário não cumpre suas obrigações de locação – por exemplo, o locatário não paga o aluguel conforme exigido no contrato – o locatário está “inadimplente”, e o locador pode ajuizar uma ação de despejo contra o locatário do imóvel.

**Direito de Desapropriação (Eminent Domain):** O governo pode transformar propriedades privadas em propriedade de uso público. Isso é raro, mas uma cláusula de tomada de direito de desapropriação é frequentemente incluída em contratos de locação de imóveis comerciais.

**Cláusula de Ressalva/Exceção (Escape Clause):** Diferentes tipos de cláusulas de ressalva/exceção permitem que um locatário ou locador rescinda o contrato antecipadamente ou não pague o aluguel de acordo com condições específicas, como na hipótese de o locatário não conseguir obter os alvarás adequados para trabalhar. As cláusulas de ressalva/exceção são raras, mas você pode tentar negociar uma cláusula de ressalva/exceção se tiver preocupações específicas.

**Terceiro Depositário (Escrow Agent):** Uma terceira parte neutra que pode ser autorizada pelo contrato de locação a reter fundos durante uma lide entre o locatário e o locador. É

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 7: Termos e Definições

importante lembrar que, quando um locador é obrigado a assumir uma despesa do negócio, como a contratação de um terceiro depositário, esse custo provavelmente é repassado ao locatário de outras formas, por exemplo, um valor-base de locação mais alto.

**Certificados de Preclusão (Estoppel Certificates):** Documentos que o locatário ou locador deve fornecer a uma terceira parte, como um contador ou um banco, para verificar os termos do contrato de locação. Por exemplo, quando o locador deseja vender o imóvel, pode ser solicitado que o locatário escreva um Certificado de Preclusão a um banco ou possível comprador, declarando que todo o aluguel foi pago ou se o locador atual tem alguma responsabilidade incompleta.

**Força Maior (Force Majeure):** Uma cláusula de Força Maior em um contrato de locação especificará o que fazer se algo acontecer no imóvel ou nas proximidades do imóvel que esteja fora do controle do locador ou locatário, como desastres naturais, terrorismo, pandemias ou outros eventos imprevisíveis. A cláusula pode incluir o que o locatário e o locador podem esperar nessas circunstâncias, por exemplo, se o contrato pode terminar antecipadamente.

**Contrato de Locação Bruta (Gross Rent Lease):** Contrato de locação em que o locatário paga o aluguel enquanto o locador paga todas as outras despesas operacionais e do imóvel. Em uma “locação bruta modificada”, o locatário paga o aluguel e uma proporção ou combinação de outras despesas, mas não tudo o que está incluído em uma locação de um sistema “triple net”\*.

**Indenização (Indemnity):** Indenização significa que uma parte pagará a outra por danos ou prejuízos. Em um contrato de locação de imóvel comercial, geralmente significa que o locatário (e não o locador) será responsável por todos os danos ou prejuízos que uma terceira parte – como um cliente – possa sofrer enquanto estiver no imóvel alugado.

**Garantia do Locador (Landlord’s Lien):** Quando um contrato de locação contém uma Garantia do Locador, ele outorga ao locador o direito de retirar itens como móveis, luminárias ou outros itens da empresa do locatário quando o locatário está inadimplente com as obrigações devidas ao locador, como aluguel não pago.

**Indenizações Contratuais Pré-Fixadas (Liquidated Damages):** Quantia de dinheiro predeterminada pode ser paga por uma parte (locatário ou locador) para pagar a outra parte se surgir um determinado problema. Você pode especificar no contrato de locação o que está coberto por indenizações contratuais pré-fixadas e estabelecer o valor que a parte precisaria pagar nessa circunstância. Indenizações contratuais pré-fixadas não são uma

## 7: Termos e Definições

penalidade.

**Sistemas MEP (MEP Systems):** Sistemas Mecânicos, Elétricos e Hidráulicos, que devem estar funcionando corretamente antes da entrada do locatário no imóvel.

**Subordinação de Hipoteca (Mortgage Subordination):** Muitos contratos de locação comerciais dispõem que o contrato de locação entre um locatário e um locador é secundário ao empréstimo hipotecário do imóvel. Em outras palavras, a locação é “subordinada” ao empréstimo hipotecário. Se o imóvel for vendido ou hipotecado, o banco que detém a hipoteca do imóvel assumirá a propriedade e terá o direito de receber o aluguel do locatário.

**Opção de Renovação (Option to Renew):** Direito do locatário de prorrogar o contrato por um determinado período de tempo assim que a vigência do contrato existente chegar ao fim.

**Contrato de Locação Percentual (Percentage Rent Lease):** Contrato de locação no qual o cálculo de todo ou parte do aluguel do locatário é baseado em uma porcentagem dos lucros da empresa do locatário.

**Garantias Pessoais (Personal Guarantees):** A garantia pessoal permite que o locador use os bens pessoais de um locatário, como a propriedade pessoal ou as contas bancárias do proprietário da empresa, se o locatário deixar de cumprir o contrato de locação ou deixar de pagar o aluguel. Os locatários devem exercer cautela antes de assinar um contrato de locação que exija uma garantia pessoal que comprometa sua segurança financeira.

**Uso Pacífico (Quiet Enjoyment):** Direito do locatário de usar o imóvel alugado enquanto for locatário sem que o locador ou outros locatários interfiram nesse uso ou acesso.

**Redução de Aluguel:** Quando o locatário tem aluguel gratuito ou com desconto por um período de tempo acordado, como durante a realização das Melhorias do Locatário\* pelo locador antes que o locatário possa se mudar para o espaço, ou enquanto aguarda os alvarás da Cidade.

**Área de Pés Quadrados Disponíveis para Locação (Rentable Square Feet):** Área em pés quadrados de espaço utilizável/disponível para locação em um imóvel comercial, além de uma proporção das áreas comuns de um imóvel compartilhado.

**Direito de Preferência (Right of First Refusal):** “Direito de preferência” refere-se uma oportunidade que o locatário obtém que não é um direito jurídico. Em um contrato de locação de imóvel comercial, pode significar que o locatário tem a primeira opção de alugar espaço adicional do locador quando há espaço disponível no imóvel do locador ou de fazer

## 7: Termos e Definições

a primeira oferta de compra do imóvel comercial caso o locador resolva vender. Todo direito de preferência deve ser especificado no contrato de locação.

**Direito de Cobertura (Right to Cover):** Quando um “direito de cobertura” é incluído no contrato de locação, um locatário pode, após notificar o locador sobre um problema, pagar o custo para corrigir o problema e solicitar reembolso do locador ou reter o valor do aluguel que o locatário gastou para resolver o problema.

**Alvarás Especiais e Variações (Special Permits and Variances):** As leis de zoneamento ou outros regulamentos municipais talvez não permitam determinadas atividades. É importante garantir que sua atividade comercial ou seu “uso” seja permitido pela legislação de zoneamento no local desejado antes de assinar um contrato de locação. Se deseja fazer algo que a legislação de zoneamento da Cidade de Somerville não permita nessa área por direito, você ou o locador talvez precise solicitar um alvará especial ou exceção (variance, em inglês) da Cidade. Esse processo pode levar muito tempo. Além disso, é possível que não receba aprovação para o alvará especial ou exceção ou que possa receber aprovação apenas em determinadas condições.

**Melhorias do Locatário (Tenant Improvements, TI, sigla em inglês):** As melhorias do locatário são mudanças – geralmente permanentes – que o locador permitirá em um espaço antes do início ou da renovação do contrato. Um “Subsídio para Melhorias pelo Locatário” (Tenant Improvement Allowance, TIA, sigla em inglês) é uma quantia de dinheiro definida que o locador fornecerá ao locatário para fazer melhorias antes que o locatário ocupe no imóvel. TIs e TIAs são especificados no contrato de locação.

**Sistema de locação Triple Net ou “NNN” (Triple Net Lease, NNN, sigla em inglês):** Contrato de locação no qual o locatário paga todas as despesas operacionais e do imóvel, incluindo aluguel, serviços públicos, cobertura de seguro, manutenção e impostos sobre bens imóveis.

**Zoneamento (Zoning):** Os regulamentos de zoneamento controlam os tipos de usos e atividades em diferentes áreas de uma cidade. Por exemplo, alguns bairros podem ter áreas de zoneamento para permitir usos residenciais, enquanto outras áreas podem permitir usos residenciais e comerciais ou apenas uso industrial.

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

## 8: Sobre o Guia de Locação

O Guia de Locação foi criado em 2025 em reconhecimento ao aumento dos custos de realização de negócios e ao deslocamento de pequenas empresas que ocorre em Somerville. O Guia foi composto como uma estratégia de curto prazo para ajudar a neutralizar o deslocamento de pequenas empresas, juntamente com outras estratégias para combater deslocamentos de médio e longo prazo.

O Guia foi escrito pela Divisão de Desenvolvimento Econômico da Cidade de Somerville com assistência técnica do Conselho de Planejamento da Área Metropolitana (Metropolitan Area Planning Council, Technical, MAPC, sigla em inglês). A assistência técnica foi financiada pelo subsídio do Programa de Melhores Práticas do Gabinete do Pacto da Comunidade de Massachusetts (Massachusetts Community Compact Cabinet Best Practices Program) concedido no outono de 2023. A Cidade e o MAPC conversaram com 20 proprietários de pequenas empresas em toda a Cidade, colaboraram com a Força-Tarefa de Combate a Deslocamentos para Pequenas Empresas e consultaram vários especialistas jurídicos e de locação de imóvel comercial no inverno e na primavera de 2024 para desenvolver o Guia. O Guia foi traduzido para os idiomas mais falados pelos Proprietário de Empresas em Somerville e distribuído aos Proprietário de Empresas de toda a Cidade.

### Autores e Colaboradores do Guia de Locação

**Cidade de Somerville:** Adriana Fernandes, Ted Fields, Kelly O’Laughlin, Rachel Nadkarni, Felipe Nonato, Meredith Stivers, Patricia Tenorio

**Conselho de Planejamento da Área Metropolitana (Metropolitan Area Planning Council):** Angela Brown, Medora Champagne, Raul Gonzalez, Camille Jonlin, Gurdeep Kaur, Sasha Parodi, Marjorie Weinberger

**Especialistas em locação de imóvel comercial e representantes da comunidade de Somerville:** Patricia Alejandro, Clínicas Jurídicas Transacionais da Harvard Law School; Lindsay Allen, East Somerville Main Streets; Jessica Eshleman e Michael Robles, Union Square Main Streets; Roz Freeman e Priya Lane, Lawyers for Civil Rights; Christina Pascucci Ciampa, Proprietária de Pequena Empresa; Carlos Teuscher, Clínica de Empresas da Comunidade do Boston College; Darryl Walton, Clínica de Empresas da Comunidade da Northeastern University; e outros proprietários de empresas e membros da Força-Tarefa Antideslocamento para Pequenas Empresas de Somerville.

**Para saber mais sobre este Guia, entre em contato com:**

Divisão de Desenvolvimento Econômico da Cidade de Somerville:

[economicdevelopment@somervillema.gov](mailto:economicdevelopment@somervillema.gov)

Camille Jonlin, Planejadora Sênior de Desenvolvimento Econômico, MAPC: [cjonlin@mapc.org](mailto:cjonlin@mapc.org)

**Guia de Locação: Como Proteger sua Pequena Empresa** as informações contidas neste Guia apresentam uma visão geral das questões de locação de imóvel comercial. Elas não se destinam a oferecer orientação jurídica. É recomendável que os leitores busquem orientação jurídica de um advogado licenciado de Massachusetts com experiência em negociações de locação de imóveis comerciais.

Divisão de Desenvolvimento  
Econômico da Cidade de Somerville

93 Highland Avenue  
Somerville, MA 02143  
311 (617-666-3311)  
[www.somervillema.gov](http://www.somervillema.gov)

Metropolitan Area Planning  
Council

60 Temple Place  
Boston, MA 02111  
617-933-0700  
[www.mapc.org](http://www.mapc.org)