

## CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

LOCADOR(ES): ..... (nome completo), ..... (nacionalidade), ..... (estado civil), ..... (profissão), portador da cédula de identidade RG nº ....., inscrito no CPF/MF sob nº ....., residente e domiciliado à ..... (endereço completo: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF), doravante designado(s) simplesmente LOCADOR(ES).

LOCATÁRIO(A):..... (nome completo), ..... (nacionalidade), ..... (estado civil), ..... (profissão), inscrito no CPF/MF sob nº ....., residente e domiciliado à ..... (endereço completo: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF), doravante designado simplesmente LOCATÁRIO(A).

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratada locação de natureza COMERCIAL, do imóvel sito nesta Capital à ..... (localização completa do imóvel: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF), de propriedade do(s) LOCADOR(ES), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA 1ª

O prazo de locação é de ..... (.....) ano(s), iniciando-se em ..... (dia, mês e ano) e cessando de pleno direito em ..... (dia, mês e ano); independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a desocupar o imóvel ora locado, na data mencionada, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

### CLÁUSULA 2ª

O aluguel mensal é de R\$ ..... (valor por extenso), acrescido das taxas que incidirem sobre o imóvel, com vencimento no último dia de cada mês, a ser pago em moeda corrente, no endereço residencial (ou comercial) do(s) LOCADOR(ES) ou em

outro local expressamente designado pelo(s) mesmo(s). Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice ..... (índice escolhido pelos contratantes), até o efetivo pagamento e acrescido de multa contratual e convencional de .....% (.....), e dos juros moratórios de ...% (..... por cento) ao mês, podendo sua cobrança ser feita através de advogado constituído pelo LOCADOR(ES) sendo que, desde já, concorda o LOCATÁRIO(A) em arcar com honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos e, ainda, sujeitando-se ao ajuizamento da competente ação de despejo.

Parágrafo primeiro: O aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do índice do ..... (índice escolhido pelos contratantes) acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

Parágrafo segundo: Se, na vigência deste contrato, ou de sua prorrogação, o índice de atualização locatícia escolhido vier a ser extinto, fica convencionado expressamente que será substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, desde que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

Parágrafo terceiro: Juntamente com o aluguel, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará, mensalmente, todas as despesas de Condomínio, taxas de consumo de água, esgoto e energia elétrica que incidir sobre o imóvel ora locado, no local onde for indicado pelo LOCADOR(ES)

### CLÁUSULA 3ª

Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se o(a) LOCATÁRIO(A) continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR(ES), ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas.

No entanto, poderá(ão) o(s) LOCADOR(ES) denunciar(em) o contrato quando lhe(s) convier, concedendo ao(a) LOCATÁRIO(A) o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DE 30 (trinta) dias.

Se, notificado, o(a) LOCATÁRIO(A) não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará o aluguel que o LOCADOR(ES) arbitrar, limitado ao valor de mercado,

enquanto estiver em seu poder e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 1.196, Código Civil).

#### CLÁUSULA 4ª

O(A) LOCATÁRIO(A): Pagará, juntamente com o aluguel, todos os tributos municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre o imóvel, durante a vigência da relação locatícia.

#### CLÁUSULA 5ª

Igualmente por conta do(a) LOCATÁRIO(A), deverá ser pago ao(s) LOCADOR(ES), juntamente com o aluguel do mês em que lhe for apresentado o respectivo recibo, o Prêmio de Seguro contra fogo.

#### CLÁUSULA 6ª

É o(a) LOCATÁRIO(A) responsável pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é responsável nos termos da Lei e do presente instrumento.

#### CLÁUSULA 7ª

A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parciais ou totais do imóvel locado, dependerão do prévio e expresso consentimento do(s) LOCADOR(ES), manifestado por escrito, sob pena de AÇÃO JUDICIAL de despejo com o retorno da posse do imóvel ao(s) LOCADOR(ES).

#### CLÁUSULA 8ª

O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel locado, bem como seus acessórios em perfeitas condições de uso e habitabilidade, conforme laudo de vistoria em anexo.

Parágrafo único: O(A) LOCATÁRIO(A) não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

#### CLÁUSULA 9ª

O(A) LOCATÁRIO(A), obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu, conforme vistoriado (CLÁUSULA OITAVA), respondendo exclusivamente por todos os reparos pertinentes à conservação do imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede de água, de esgoto e elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos.

Parágrafo primeiro: Não sendo o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na CLÁUSULA OITAVA, o aluguel continuará a correr, inclusive quanto aos acessórios, até que o(a) LOCATÁRIO(A) cumpra todas as exigências do(s) LOCADOR(ES), entre elas a apresentação ao(s) LOCADOR(ES) dos comprovantes de pagamento de conta de luz e o seu pedido de desligamento, assim como qualquer outro encargo de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A).

Parágrafo segundo: O(A) LOCATÁRIO(A) e o fiador obrigam-se a executar os reparos mencionados e exigidos (CLÁUSULA NONA), dentro de ..... (.....) dias a contar do dia em que o(s) LOCADOR(ES), lhes entregar a chave para a execução dos reparos.

Parágrafo terceiro: Não sendo executados os reparos mencionados no parágrafo anterior, dentro do prazo, o(a)LOCATÁRIO(A), ou seu fiador e principal pagador, obrigam-se a depositar onde for indicado, o valor correspondente do orçamento apresentado pelo(s) LOCADOR(ES).

Se não forem cumpridas as disposições acima, poderá(ão) o(s) LOCADOR(ES) executar os reparos, ficando desde já, autorizados pelo(a) LOCATÁRIO(A), pelo fiador e principal pagador os quais reconhecem como idôneo o orçamento obtido pelo(s) LOCADOR(ES), considerando como devedores, e conseqüentemente autorizando sua cobrança mediante execução, com fundamento no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil.

Parágrafo quarto: Igualmente aplicam-se as disposições do parágrafo anterior aos reparos que se fizerem necessários durante o curso da locação.

#### CLÁUSULA 10<sup>a</sup>

Qualquer outra benfeitoria no imóvel só poderá ser feita se previa e expressamente consentida pelo O(A) LOCADOR(A) com sua manifestação por escrito.

Parágrafo primeiro: Não terá O (A) LOCATÁRIO(A) direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias que, mesmo com consentimento escrito do(s) LOCADOR(ES), venha a fazer no imóvel ora locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

Parágrafo segundo: Caso não seja conveniente ao(s) LOCADOR(ES) a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A) no imóvel ou nas dependências, deverá ser removida a sua custa, deixando o imóvel e suas dependências no estado em que se achavam antes da locação, caso em que correrão todas as despesas necessárias por conta do(a) LOCATÁRIO(A).

#### CLÁUSULA 11<sup>a</sup>

Será caracterizado como grave infração contratual, podendo o(s) LOCADOR(ES), dar(em) por rescindido de pleno Direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial o presente contrato, sem o direito a qualquer indenização ou reclamação:

- a) se o(a) LOCATÁRIO(A) não efetuar pontualmente o pagamento de qualquer das prestações assumidas;
- b) se o(a) LOCATÁRIO(A) usar o imóvel objeto deste contrato, para fim diverso daquele para o qual foi locado;
- c) se o(a) LOCATÁRIO(A), não apresentar dentro do prazo previsto ou fixado, fiador idôneo a juízo do(s) LOCADOR(ES);
- d) se o(a) LOCATÁRIO(A) deixar de observar qualquer exigência do Regulamento Interno do Edifício (em caso de locação de imóvel em edifício de condomínio).

Parágrafo único: Igualmente ficará rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

#### CLÁUSULA 12ª

O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato será locado EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS.

#### CLÁUSULA 13ª

A aposição de placas, cartazes ou qualquer inscrições ou sinais, aparelhos de ar condicionado, antenas, e outros, na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordada com o(s) LOCADOR(ES) o local apropriado para instalação, observando-se sempre o regulamento interno do Edifício (em caso de locação de imóvel em edifício de condomínio).

#### CLÁUSULA 14ª

Não responderão O(s) LOCADOR(ES) em nenhum caso por danos que venham a sofrer o(a) LOCATÁRIO(A) em caso de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, incêndio, casos fortuitos ou de força maior.

#### CLÁUSULA 15ª

Não terá direito O(A) LOCATÁRIO(A) a retenção do pagamento do aluguel, ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

#### CLÁUSULA 16ª

O(a) LOCATÁRIO(A) não poderá escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigado(a) nos termos da Lei e do presente instrumento, mesmo sob alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

#### CLÁUSULA 17ª

Tolerâncias ou concessões do(s) LOCADOR(ES) para com o(a) LOCATÁRIO(A), se não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas no presente instrumento.

#### CLÁUSULA 18ª

Ao(s) LOCADOR(ES) fica assegurado o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato, durante a vigência do contrato de locação.

#### CLÁUSULA 19ª

O descumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator a multa equivalente a ..... (....) aluguéis, convertidos em moeda corrente do País, na data do efetivo pagamento, segundo a paridade estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento e dos honorários advocatícios desde já estipulados em ... % (..... por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único: Se ocorrer a desocupação do imóvel antes de escoado o prazo contratual fixado na CLÁUSULA PRIMEIRA, além das penalidades previstas nesta cláusula, será devido o aluguel na forma do Parágrafo único do artigo 571, do Código Civil e sem o prejuízo no disposto no parágrafo primeiro da CLÁUSULA VIGÉSIMA.

## CLÁUSULA 20<sup>a</sup>

Como fiador e principal pagador de todas as obrigações que incumbem ao(a) LOCATÁRIO(A) por força de Lei e do presente instrumento, e até a efetiva desocupação do imóvel e a entrega das chaves nas condições previstas nas CLÁUSULAS OITAVA E NONA, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação, em decorrência da aplicação de índices autorizados por Lei, pelo contrato, ou por acordo entre as partes assinam-no: .....(nome completo, .....(nacionalidade), .....(estado civil), .....(profissão) (se casado, é indispensável a assinatura e anuência, qualificação do cônjuge: nome completo, nacionalidade, profissão, número do RG e CPF), ..... (endereço completo: rua [av.], nº, complemento, bairro, cidade, CEP, UF).

Parágrafo primeiro: O fiador, principal pagador, expressamente renuncia ao direito conferido pelo artigo 835 do Código Civil.

Parágrafo segundo: Em caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o(a) LOCATÁRIO(A) obriga-se a apresentar substituto idôneo, dentro do prazo de .... (.....) dias, contados da data da morte, da decretação da falência ou da insolvência, ou na data que for fixada pelo LOCADOR(ES) através de carta escrita.

Parágrafo terceiro: Fica expressamente convencionado que a morte do(a) LOCATÁRIO(A), não exonerará o fiador, o qual continuará com a responsabilidade até a desocupação do imóvel e sua devolução nas condições previstas nas CLÁUSULAS OITAVA e NONA.

## CLÁUSULA 21<sup>a</sup>

As partes elegem de comum acordo o Foro .....da Comarca de ....., renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento..



E por estarem justos e contratos, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas, para todos os efeitos jurídicos e legais.

....., .... de ..... de .....  
(local e data).

\_\_\_\_\_  
(LOCADOR(ES))

\_\_\_\_\_  
(LOCADOR(ES))

\_\_\_\_\_  
(LOCATÁRIO(A))

\_\_\_\_\_  
(nome e assinatura do fiador)

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
  
(nome e assinatura do cônjuge do fiador,  
se for casado)

\_\_\_\_\_  
(nome completo)

\_\_\_\_\_  
(nome completo)