

Dark Sandra Soares Cares
Gustavo Vieira Coelho
Isa Torres Silva
Jéssica Costa Santos
Patrick Ramalho de Sousa
Rafael Almeida Barbosa
Tiago Rodrigues Silva
Wellington Ribeiro Jardim

Projeto Integrador: Website alocação de imóveis

Araçuaí–MG

2024

Dark Sandra Soares Cares
Gustavo Vieira Coelho
Isa Torres Silva
Jéssica Costa Santos
Patrick Ramalho de Sousa
Rafael Almeida Barbosa
Tiago Rodrigues Silva
Wellington Ribeiro Jardim

Projeto Integrador: Website alocação de imóveis

Relatório técnico para descrição da modelagem, codificação e demais atividades realizadas durante o Projeto Integrador.

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Norte de Minas Gerais (IFNMG)

Tecnologia em Análise e Desenvolvimento de Sistemas

Núcleo de Informática

Araçuaí-MG

2024

Sumário

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	CONTEXTUALIZAÇÃO	3
1.2	OBJETIVOS	3
1.3	PÚBLICO-ALVO E BENEFÍCIOS	3
2	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	4
2.1	ESCOPO DO PROJETO	4
2.1.1	Funcionalidades do Sistema	4
2.1.2	Levantamento de Requisitos	5
2.1.2.1	Requisitos Funcionais (RF)	5
2.1.2.2	Requisitos Não-Funcionais (RNF)	6
2.2	BANCO DE DADOS	6
2.2.1	Diagrama Entidade-Relacionamento	6
2.2.1.1	Entidades	7
2.2.1.2	Relacionamentos	9
2.2.2	Modelo Entidade-Relacionamento	9
2.2.2.1	Tipos de dados	10
2.2.2.2	Chaves Estrangeiras	10
2.3	ARQUITETURA DO SISTEMA	11
2.3.1	Front-end	11
2.3.2	Back-end	12
2.4	TECNOLOGIAS E FERRAMENTAS	13
3	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
	REFERÊNCIAS	16
	ANEXO A – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL	17
	ANEXO B – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL	20

1 INTRODUÇÃO

À primeira vista com a início da exploração do lítio em 1991, pela Companhia Brasileira de Lítio, não trouxe tanto impacto para a população do vale do Jequitinhonha(Araçuaí), sobretudo a partir de 2023 com o início das operações pela Sigma Lithium e de outras mineradoras, há uma mudança nesse cenário. (DUCHIADE, 2024)

1.1 CONTEXTUALIZAÇÃO

A partir dessa nova realidade que o lítio trouxe, acontece uma migração excessiva para a cidade de Araçuaí, e as circunvizinhas, em um tempo muito curto levando a uma mudança de rotinas de seus moradores, de agora em diante estaria pondo em prática a lei da oferta e da procura.

1.2 OBJETIVOS

Objetivo Principal: Desenvolver um sistema web que simplifique e auxilie a locação de Imóveis, atendendo às necessidades de locadores e locatários na região impactada pela mineração e alta demanda imobiliária.

1.3 PÚBLICO-ALVO E BENEFÍCIOS

Público Alvo: Migrantes e Locatários em busca de imóveis na região impactada. Proprietários e administradores de imóveis que desejem alugar suas propriedades.

Benefícios: Para Locatários: Acesso a uma plataforma centralizada para buscar, filtrar e selecionar propriedades de acordo com suas necessidades e desejos, com informações detalhadas e avaliações de outros usuários.

Para Locadores: Maior visibilidade para suas construções além de um sistema eficiente para gerenciar ofertas e comunicação com potenciais inquilinos.

2 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Agora falaremos sobre as atividades que foram desenvolvidas ao longo do projeto integrador, discutindo as principais ações que tomamos para o desenvolvimento do sistema de locação de imóveis. As próximas seções demonstrarão aspectos do desenvolvimento do website.

2.1 ESCOPO DO PROJETO

Após reuniões com a equipe, definimos que o escopo do projeto será estruturado da seguinte forma:

- **Inclusões:**

- Cadastro de imóveis disponíveis para locação.
- Agendamento de visitas para os locatários.
- Busca e filtragem de imóveis com base em critérios como localização, tipo de imóvel e preço.
- Interface para que locadores gerenciem suas propriedades.
- Sistema de chats para comunicação entre locadores e locatários.
- Modelo de contrato de locação, acessível aos usuários, para que possam compreender os principais aspectos legais desse tipo de acordo.

- **Exclusões:**

- Gestão de pagamentos e contratos de locação.
- Serviços adicionais como manutenção e suporte pós-locação.

2.1.1 Funcionalidades do Sistema

As principais funcionalidades do sistema incluem:

- **Cadastro de Usuários:**

- Permitir que locadores e locatários criem contas e façam login no sistema.

- **Busca de Imóveis:**

- Permitir que os usuários busquem imóveis por diversos critérios, como localização, preço e tipo de imóvel.

- **Cadastro de Imóveis:**

- Permitir que locadores cadastrem seus imóveis com informações detalhadas, incluindo fotos e descrições.

- **Agendamento de Visitas:**

- Permitir que os locatários agendem visitas aos imóveis.

- **Sistema de Chats:**

- Permitir comunicação em tempo real entre locadores e locatários para esclarecer dúvidas e discutir detalhes dos imóveis.

- **Modelo de Contrato de Locação:**

- Disponibilizar um modelo de contrato de locação acessível aos usuários, proporcionando informações essenciais sobre os direitos e deveres de ambas as partes.

2.1.2 Levantamento de Requisitos

2.1.2.1 Requisitos Funcionais (RF)

Os requisitos funcionais do sistema incluem:

- RF01: O sistema deve permitir o cadastro de usuários.
- RF02: O sistema deve permitir a atualização dos dados do usuário, incluindo nome, e-mail, senha, telefones e foto de perfil.
- RF03: O sistema deve permitir ao usuário deletar sua conta.
- RF04: o usuario receberá um e-mail para verificar o endereço de e-mail informado.
- RF05: o usuario deve ser capaz de recuperar a sua senha caso à esqueça
- RF06: O sistema deve permitir o cadastro de imóveis pelos locadores.
- RF07: O sistema deve permitir o envio de fotos e vídeos ao realizar o cadastro do imóvel.
- RF08: O sistema deve permitir a atualização dos dados dos imóveis, incluindo informações gerais, fotos e vídeos.
- RF09: O sistema deve possibilitar a busca de imóveis.
- RF10: O sistema deve permitir agendamentos de visitas.

- RF11: O sistema deve permitir ao usuário atualizar a data e a hora das visitas.
- RF12: O sistema deve permitir ao usuário cancelar visitas.
- RF13: O sistema deve ter um sistema de confirmação de visitas, garantindo que ambas as partes estarão disponíveis na hora marcada.
- RF14: O sistema deve incluir um sistema de chats para comunicação entre locadores e locatários.
- RF15: O sistema deve disponibilizar um modelo de contrato de locação para os usuários.

2.1.2.2 Requisitos Não-Funcionais (RNF)

Os requisitos não-funcionais incluem:

- RNF01: O sistema deve ser acessível via dispositivos móveis.
- RNF02: O tempo de resposta para busca de imóveis deve ser inferior a 4 segundos.
- RNF03: O sistema deve garantir a segurança dos dados dos usuários.
- RNF04: O sistema deve ser compatível com os principais navegadores (Chrome, Firefox, Safari e Edge).
- RNF05: O sistema deve fornecer um tempo de carregamento de página inferior a 3 segundos.
- RNF06: O sistema deve ser escalável para acomodar o aumento no número de usuários e imóveis.
- RNF07: O sistema deve ser de fácil manutenção e atualização.
- RNF08: O sistema deve apresentar uma interface amigável e intuitiva, facilitando a navegação para todos os usuários.

2.2 BANCO DE DADOS

A equipe optou pela utilização de um banco de dados relacional e que já tínhamos um certo grau de conhecimento **MySQL**. No sistema criado os dados são salvos, apagados, atualizados e coletados através de Models que realizam a conexão com o banco de dados.

2.2.1 Diagrama Entidade-Relacionamento

Iremos agora mostrar o diagrama entidade-relacionamento criado durante o projeto.

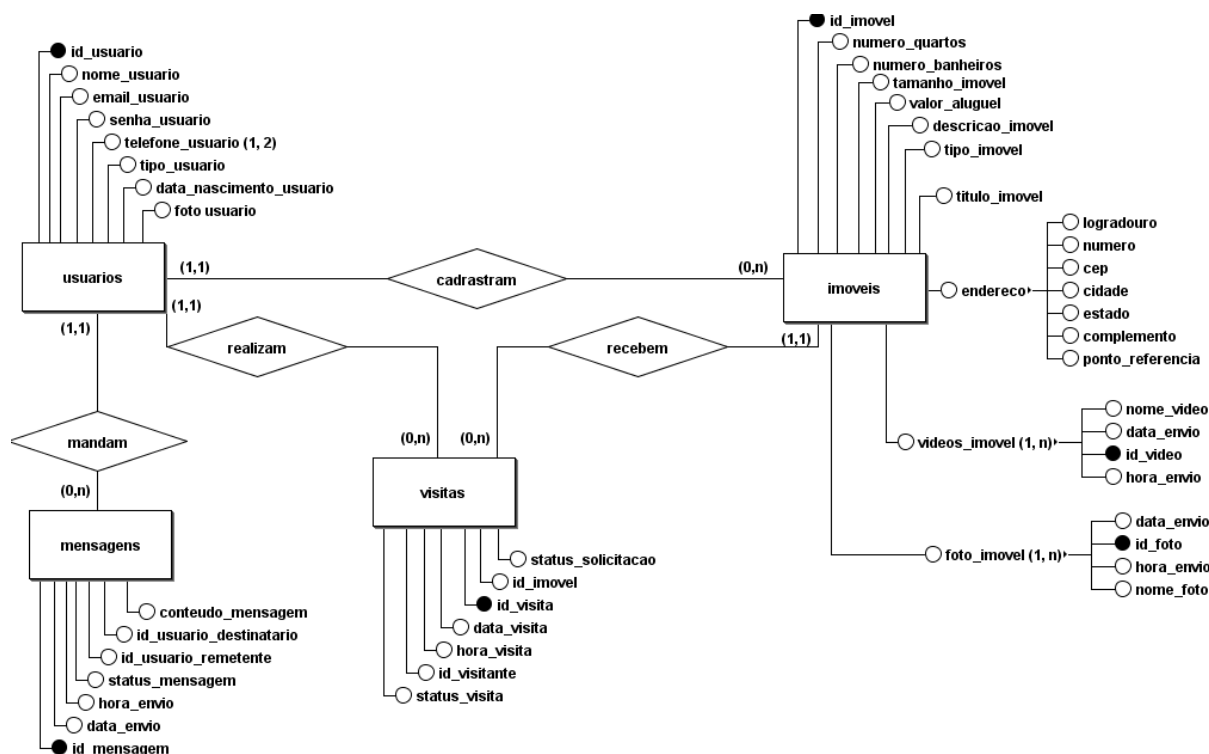


Figura 1 – Foto do Diagrama Entidade-Relacionamento (DER)

2.2.1.1 Entidades

Agora vamos falar sobre as entidades e os atributos mostrados no diagrama

Tabela 1 – Usuários

Atributo	Função
<code>id_usuario</code>	Armazena o uuid completo do usuário
<code>nome_usuario</code>	Armazena o nome completo do usuário
<code>email_usuario</code>	Armazena o email do usuário para login e contato
<code>senha_usuario</code>	Armazena a senha criptografada do usuário
<code>telefone_usuario(1,2)</code>	Armazena até dois números de telefone do usuário
<code>tipo_usuario</code>	Indica o tipo de usuario, podendo ser "PADRÃO", "PROPRIETÁRIO" e "ADMINISTRADOR"
<code>data_nascimento_usuario</code>	Armazena a data de nascimento do usuario

Tabela 2 – Imóveis

Atributo	Função
id_imovel	Armazena o uuid completo do imóvel
numero_quartos	Armazena a quantidade de quartos do imóvel
numero_banheiros	Armazena a quantidade de banheiros do imóvel
tamanho_imovel	Armazena o tamanho em m ² do imóvel
valor_imóvel	Armazena o valor em reais do imóvel
descricao_imovel	Armazena a descrição do proprietário sobre o imóvel
tipo_imovel	Armazena o tipo do imovel
titulo_imovel	Armazena o título do imóvel
videos_imovel	Armazena o tipo de imovel
endereco	Atributo composto que guarda as informações sobre o endereço do imóvel
videos_imovel	Atributo composto e multivalorado que guarda as informações sobre os vídeos do imóvel
fotos_imovel	Atributo composto e multivalorado que guarda as informações sobre as fotos do imóvel

Tabela 3 – Visitas

Atributo	Função
id_visita	Armazena o uuid completo da visita
data_visita	Armazena a data da visita
hora_visita	Armazena a hora da visita
status_solicitacao	Armazena o status da solicitacao da visita, "CONFIRMADA", "AGUARDANDO CONFIRMACAO"
status_vista	Armazena status da visita, "REALIZADA", "NÃO REALIZADA"
id_visitante	Armazena o uuid do usuario que realizou a visita

Tabela 4 – Mensagens

Atributo	Função
id_mensagem	Armazena o uuid completo da mensagem
data_envio	Armazena a data de envio da mensagem
hora_envio	Armazena a hora de envio da mensagem
status_mensagem	Armazena o status da mensagem, "ENVIADA", "RECEBIDA"
id_usuario_remetente	Armazena o uuid de quem enviou a mensagem
id_usuario_destinatário	Armazena o uuid de quem recebeu a mensagem
conteudo_mensagem	Armazena o conteudo da mensagem

2.2.1.2 Relacionamentos

Agora vamos falar sobre os relacionamentos que cada entidade possui.

- Usuarios - Cadastram - Imóveis: É um relacionamento (1:n), pois cada usuario poderá cadastrar "n"casas e cada casa é cadastrada por um único usuario.
- Usuarios - Mandam - Mensagens: É um relacionamento (1:n), pois cada usuario mandará "n"mensagens e cada mensagem é mandada por um único usuario
- Usuarios - Realizam - Visitas: É um relacionamento (1:n), pois cada usuario pode visitar "n"imóveis e cada visita é realizada por um único usuario
- Imoveis - Recebem - Visitas: É um relacionamento (1:n), pois cada imovel pode receber "n"visitas e cada visita é realizada em um único imovel

2.2.2 Modelo Entidade-Relacionamento

Iremos agora mostrar o diagrama entidade-relacionamento criado durante o projeto.

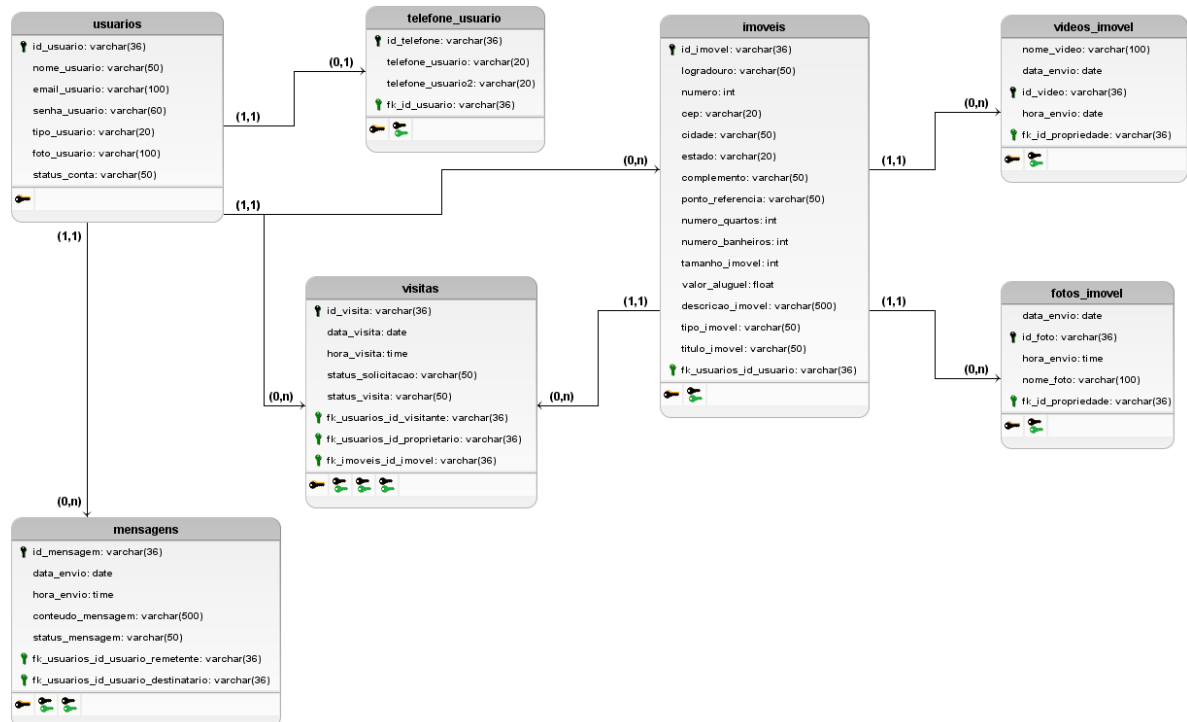


Figura 2 – Foto do Diagrama Entidade-Relacionamento (DER)

2.2.2.1 Tipos de dados

Os tipos de dados que cada atributo recebeu foram escolhidos para garantir a quantidade adequada de armazenamento e integridade dos dados. Mas existem dois que são especiais para aquela função.

- **VARCHAR(36)**: Este tipo é utilizado para armazenar o UUID (Identificador Único Universal) gerado pelo sistema. O tamanho de 36 caracteres foi escolhido por conta do UUID gerado possuir exatamente 36 caracteres.
- **VARCHAR(60)**: Este tipo é destinado ao armazenamento da senha do usuário. A senha digitada pelo usuário será criptografada, resultando em um tamanho de até 60 caracteres.

2.2.2.2 Chaves Estrangeiras

Tabela 5 – Imóveis

Chave	Origem
fk_usuarios_id_usuario	Tabela: Usuarios

Tabela 6 – videos_imovel

Chave	Origem
fk_id_propriedade	Tabela: Imoveis

Tabela 7 – fotos_imovel

Chave	Origem
fk_id_propriedade	Tabela: Imoveis

Tabela 8 – visitas

Chave	Origem
fk_usuarios_id_visitante	Tabela: Usuarios
fk_usuarios_id_proprietario	Tabela: Usuarios
fk_imoveis_id_imovel	Tabela: Imoveis

Tabela 9 – Relação de Chaves Estrangeiras na Tabela Mensagens

Chave	Origem
fk_usuarios_id_remetente	Tabela: Usuarios
fk_usuarios_id_destinatario	Tabela: Usuarios

2.3 ARQUITETURA DO SISTEMA

A arquitetura geral do sistema foi baseada no padrão MVC (Model - View - Controller), com a utilização de uma camada de Middleware para garantir que somente usuarios autenticados conseguissem acessar certas funções do sistema.

2.3.1 Front-end

Os arquivos do front-end estão alocados dentro da pasta resources.

`/resources`

`/js`

`/Pages`

`echo.js`

`store.js`

`app.js`

`bootstrap.js`

```
/css
  app.css

/views
  /auth
    views do sistema de autentificação
  /imoveis
    views do sistema de alocação de imóveis
  /components
    componentes das views padrão do Laravel
  /layouts
    layouts HTML das views
  /profile
    views do perfil do usuário
  app.blade.php
  layout.blade.php
  home.blade.php
```

2.3.2 Back-end

No back-end, os arquivos estão estruturados da seguinte forma:

```
/app

Http
  /controllers
|    /auth
|    controladores de autentificação
|    | nossos controladores
  /middleware
|    HandleInertiaRequests.php

/models
  nossos models
|---/routes
  api.php

  web.php
```

`channels.php`

2.4 TECNOLOGIAS E FERRAMENTAS

Para o desenvolvimento dessa aplicação fizemos a utilização dos seguintes *frameworks*, bibliotecas e pacotes.

- Laravel: Framework PHP utilizado para fazer o back-end e boa parte do front-end



Figura 3 – Laravel logo

- Laravel Brezee: Biblioteca responsavel pelo sistema de login utilizado
- Laravel Reverb: Biblioteca utilizada para realizar a conexão WebSockets do projeto
- Vue: Framework utilizado para fazer a view do chat



Figura 4 – Laravel logo

- Vuex: Biblioteca utilizada gerenciamento de estado para aplicações Vue.js
- Bootstrap: Biblioteca utilizada para estilização básica das views .blade
- Tailwind: Biblioteca utilizada para estilização básica do component do chat

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas pesquisas e conversas com alguns trabalhadores que residem em cidades vizinhas, e precisam se deslocarem para a cidade onde ficam localizados o porto de mineração e sedes da SIGMA Lítio, prestadoras terceirizadas para a mesma, tendo uma dificuldade para encontrar pontos comerciais e residenciais para residirem, Onde detectamos a necessidade de realizarmos em equipe um sistema que todos tenham a facilidade de encontrar casas e pontos comerciais tanto para locação quanto para locatários independentes auxiliando juntamente com: Contratos Redigidos e orientados por um profissional na área de Direitos Imobiliários, sendo encontrados nos seguintes Anexos A e B. Todo contrato de aluguel deve seguir as leis vigentes na área, respeitando e seguindo a Constituição Brasileira. Para embasar nosso aplicativo, consultamos o advogado Dr. David Torres Silva, que redigiu dois modelos de contrato de aluguel.

O tema do trabalho era o desenvolvimento de uma aplicação web para a alocação de imóveis, a fim de facilitar a comunicação entre locador e locatário na cidade de Araçuaí e região, em que fosse possível fazer o cadastro de imóveis, agendamento de visitas, um sistema de chats e um modelo de contrato para que pessoas com pouco acesso a advogados soubessem como funciona um contrato de locação. Houve muitos marcos positivos, como o aprendizado de novas tecnologias, e pontos negativos, como a falta de suporte a bibliotecas antigas em novas versões do Laravel.

Acreditamos que o sistema tem muito a evoluir; as evoluções propostas são a criação de um sistema de avaliação, a criação de um sistema de casas favoritas e um sistema de denúncia de usuários/casas.

Referências

DUCHIADE, A. C. *Preocupações em Torno da Exploração no Vale do Litio*. 2024. Nexojornal. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/externo/2024/07/06/as-preocupacoes-em-torno-da-exploracao-no-vale-do-litio>>. Acesso em: 15 Set 2024. Citado na página 3.

ANEXO A – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCADOR: [Nome completo do locador], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número], inscrito no CPF/MF sob o nº [número], residente e domiciliado à [endereço completo];

LOCATÁRIO: [Nome completo do locatário], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número], inscrito no CPF/MF sob o nº [número], residente e domiciliado à [endereço completo];

IMÓVEL: O imóvel objeto da locação é situado à [endereço completo do imóvel], registrado sob matrícula nº [número] do Cartório de Registro de Imóveis de [cidade/estado];

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A locação é realizada para fins exclusivamente residenciais.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, bem como pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e demais legislações aplicáveis.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito acima, de propriedade do LOCADOR, destinado à residência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO

A locação terá o prazo de [prazo do contrato] meses, com início em [data de início] e término em [data de término], podendo ser renovado mediante acordo prévio entre as partes.

CLÁUSULA 3ª - DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel será de R\$ valor do aluguel, a ser pago até o dia data do vencimento de cada mês, na conta bancária indicada pelo LOCADOR ou em mãos, mediante recibo. CLÁUSULA 4ª - DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação do índice [especificar o índice de reajuste, como o IGP-M], ou outro índice oficial que venha a

substituí-lo. CLÁUSULA 5ª - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO fica responsável pelo pagamento das seguintes despesas durante a vigência do contrato: - Contas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades; - Taxas de condomínio; - IPTU proporcional ao período de locação, quando aplicável; - Pequenos reparos no imóvel decorrentes do uso regular do mesmo.

CLÁUSULA 6ª - DOS DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a: - Entregar o imóvel em condições de uso e habitabilidade; - Realizar reparos estruturais necessários, que não decorram do uso normal do imóvel pelo LOCATÁRIO; - Respeitar o direito de posse do LOCATÁRIO enquanto durar o contrato, salvo os casos previstos em lei.

CLÁUSULA 7ª - DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se compromete a: - Utilizar o imóvel conforme sua destinação (uso residencial); - Zelar pela boa conservação do imóvel, comunicando ao LOCADOR a necessidade de reparos urgentes; - Não realizar reformas ou modificações sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR; - Restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural do uso regular.

CLÁUSULA 8ª - DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO

Em caso de infração de qualquer cláusula deste contrato, a parte infratora pagará à parte prejudicada uma multa equivalente a [valor da multa ou percentual sobre o aluguel], sem prejuízo da indenização por eventuais danos.

CLÁUSULA 9ª - DA GARANTIA LOCATÍCIA

Como garantia do presente contrato, o LOCATÁRIO apresenta [especificar a modalidade de garantia: fiador, caução, seguro-fiança ou título de capitalização], nos termos do art. 37 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 10ª - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido: - Pelo LOCATÁRIO, mediante notificação com [prazo de aviso prévio, geralmente 30 dias]; - Pelo LOCADOR, em caso de inadimplemento por parte do LOCATÁRIO ou nas hipóteses previstas no art. 9º da Lei nº 8.245/91; - Pelo comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA 11ª - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, ainda que necessárias, não serão indenizáveis, salvo acordo escrito em contrário. As úteis e voluptuárias somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA 12ª - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O LOCATÁRIO terá o direito de preferência na compra do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, conforme o art. 27 da Lei nº 8.245/91, devendo manifestar seu interesse no prazo de 30 dias após notificação do LOCADOR.

CLÁUSULA 13ª - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Qualquer alteração neste contrato deverá ser feita por escrito e assinada por ambas as partes.

CLÁUSULA 14ª - DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de [cidade/estado], para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

[Local], [Data]

[Assinatura do LOCADOR]

[Nome do LOCADOR]

[CPF do LOCADOR]

[Assinatura do LOCATÁRIO]

[Nome do LOCATÁRIO]

[CPF do LOCATÁRIO]

TESTEMUNHAS:

1. _____

[Nome, assinatura e CPF da testemunha]

2. _____

[Nome, assinatura e CPF da testemunha]

ANEXO B – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: [Nome completo do locador], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número], inscrito no CPF/MF sob o nº [número], residente e domiciliado à [endereço completo];

LOCATÁRIO: [Nome completo do locatário], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG nº [número], inscrito no CPF/MF sob o nº [número], residente e domiciliado à [endereço completo];

IMÓVEL: O imóvel objeto da locação é situado à [endereço completo do imóvel], registrado sob matrícula nº [número] do Cartório de Registro de Imóveis de [cidade/estado];

FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A locação é realizada para fins exclusivamente comerciais.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, bem como pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e demais legislações aplicáveis.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel descrito acima, de propriedade do LOCADOR, destinado ao uso comercial do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO

A locação terá o prazo de [prazo do contrato] meses, com início em [data de início] e término em [data de término], podendo ser renovado mediante acordo prévio entre as partes, nos termos da Lei nº 8.245/91, art. 51 e seguintes, que tratam da renovação de locações não residenciais.

CLÁUSULA 3ª - DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel será de R\$ [valor do aluguel], a ser pago até o dia [data do vencimento] de cada mês, na conta bancária indicada pelo LOCADOR ou em mãos, mediante recibo.

CLÁUSULA 4ª - DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente, conforme a variação do índice [especificar o índice de reajuste, como o IGP-M], ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA 5ª - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento das seguintes despesas durante a vigência do contrato: - Contas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades; - Taxas de condomínio (se houver); - IPTU proporcional ao período de locação; - Pequenos reparos e manutenção do imóvel decorrentes do uso regular.

CLÁUSULA 6ª - DOS DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a: - Entregar o imóvel em condições de uso, adequado ao exercício da atividade comercial do LOCATÁRIO; - Realizar reparos estruturais necessários, que não decorram do uso regular pelo LOCATÁRIO; - Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA 7ª - DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se compromete a: - Utilizar o imóvel conforme sua destinação (uso comercial); - Zelar pela boa conservação do imóvel, comunicando ao LOCADOR qualquer necessidade de reparos estruturais; - Não realizar reformas ou modificações sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR; - Restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural do uso regular; - Manter em dia o pagamento de tributos e encargos incidentes sobre o imóvel.

CLÁUSULA 8ª - DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO

Em caso de descumprimento de qualquer cláusula deste contrato, a parte infratora pagará à parte prejudicada uma multa equivalente a [valor da multa ou percentual sobre o aluguel], sem prejuízo da reparação por eventuais danos.

CLÁUSULA 9ª - DA GARANTIA LOCATÍCIA

Como garantia do presente contrato, o LOCATÁRIO apresenta [especificar a modalidade de garantia: fiador, caução, seguro-fiança ou título de capitalização], conforme o art. 37 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA 10ª - DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido: - Pelo LOCATÁRIO, mediante notificação com [prazo de aviso prévio, geralmente 30 dias]; - Pelo LOCADOR, em caso de inadimplemento por parte do LOCATÁRIO ou nas hipóteses previstas no art. 9º da Lei nº 8.245/91; - Pelo comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA 11ª - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias realizadas pelo LOCATÁRIO não serão indenizáveis,

salvo acordo contrário entre as partes. As benfeitorias úteis e voluptuárias somente poderão ser realizadas com autorização prévia e por escrito do LOCADOR, podendo ou não ser indenizadas ao final da locação.

CLÁUSULA 12ª - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

O LOCATÁRIO terá o direito de preferência na compra do imóvel, caso o LOCADOR deseje vendê-lo, conforme previsto no art. 27 da Lei nº 8.245/91. O LOCATÁRIO terá o prazo de 30 dias, contados do recebimento da notificação, para manifestar interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros.

CLÁUSULA 13ª - DA RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO, nos termos do art. 51 da Lei do Inquilinato, poderá pleitear a renovação compulsória da locação, desde que preencha os requisitos legais, tais como: - Exercer atividade comercial há mais de três anos no imóvel; - Ter contrato escrito e com prazo mínimo de cinco anos.

CLÁUSULA 14ª - DA TRANSFERÊNCIA OU CESSÃO

O LOCATÁRIO não poderá transferir ou ceder a locação, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA 15ª - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Qualquer alteração neste contrato deverá ser feita por escrito e assinada por ambas as partes.

CLÁUSULA 16ª - DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de [cidade/estado], com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

[Local], [Data]

[Assinatura do LOCADOR]

[Nome do LOCADOR]

[CPF do LOCADOR]

[Assinatura do LOCATÁRIO]

[Nome do LOCATÁRIO]

[CPF do LOCATÁRIO]

TESTEMUNHAS:

1. _____

[Nome, assinatura e CPF da testemunha]

2. _____

[Nome, assinatura e CPF da testemunha]