

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

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>CONTEXTUALIZAÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>PÚBLICO-ALVO E BENEFÍCIOS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ATIVIDADES DESENVOLVIDAS</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>ESCOPO DO PROJETO</b>	<b>4</b>
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
<b>2.2</b>	<b>BANCO DE DADOS</b>	<b>7</b>
2.2.1	Diagrama Entidade-Relacionamento	7
2.2.1.1	Entidades	8
2.2.1.2	Relacionamentos	10
2.2.2	Modelo Entidade-Relacionamento	10
2.2.2.1	Tipos de dados	11
2.2.2.2	Chaves Estrangeiras	11
<b>2.3</b>	<b>ARQUITETURA DO SISTEMA</b>	<b>12</b>
2.3.1	Front-end	12
2.3.2	Back-end	13
<b>2.4</b>	<b>TECNOLOGIAS E FERRAMENTAS</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>16</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>17</b>
	<b>ANEXO A – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL</b>	<b>18</b>
	<b>ANEXO B – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL</b>	<b>21</b>

# 1 INTRODUÇÃO

À primeira vista, o início da exploração do lítio em 1991 pela Companhia Brasileira de Lítio não trouxe tanto impacto para a população do Vale do Jequitinhonha (Araçuaí) entretanto 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, aconteceu uma migração excessiva para a cidade de Araçuaí, e as cidades vizinhas. Em um tempo muito curto ocorre uma mudança de rotina de seus moradores, colocando em prática a lei da oferta e da procura.

## 1.2 OBJETIVOS

O objetivo principal deste trabalho é 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

O público-alvo são os migrantes e locatários que estão em busca de imóveis na região impactada, além dos proprietários e administradores de imóveis que desejem alugar suas propriedades.

Os benefícios para locatários são o 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. Enquanto isso, os locadores terão maior visibilidade para suas construções além de um sistema eficiente para gerenciar ofertas e comunicação com potenciais inquilinos.

## 2 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Neste capítulo 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 iniciais, 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:

Tabela 1 – Requisitos Funcionais do Sistema

Código do Requisito	Descrição do Requisito
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 usuário receberá um e-mail para verificar o endereço de e-mail informado.
RF05	O usuário deve ser capaz de recuperar a sua senha caso a 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:

Tabela 2 – Requisitos Não Funcionais

Identificador	Requisito
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 o **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

Na figura 1 esta apresentado o diagrama entidade-relacionamento criado durante o projeto.



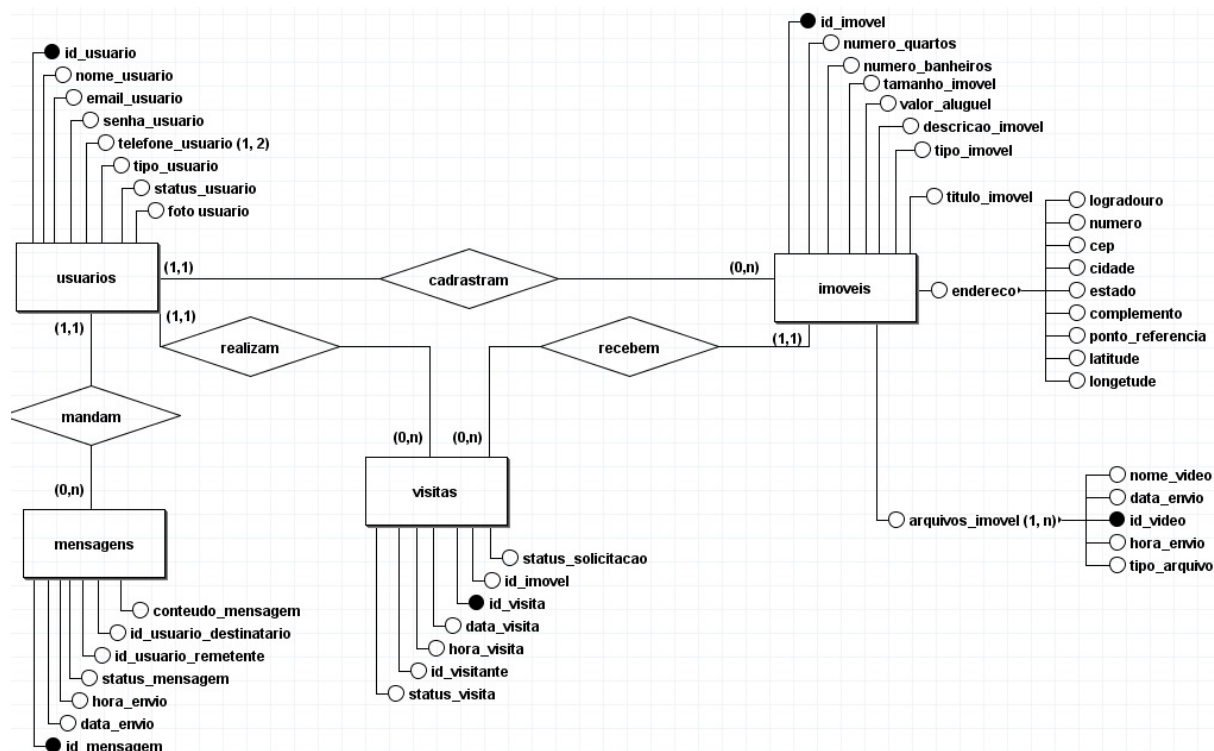


Figura 1 – Foto do Diagrama Entidade-Relacionamento (DER)

### 2.2.1.1 Entidades

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

Tabela 3 – Usuários

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

Tabela 4 – 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 <sup>2</sup> 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 5 – 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 6 – 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 a modelagem entidade-relacionamento criada durante o projeto.

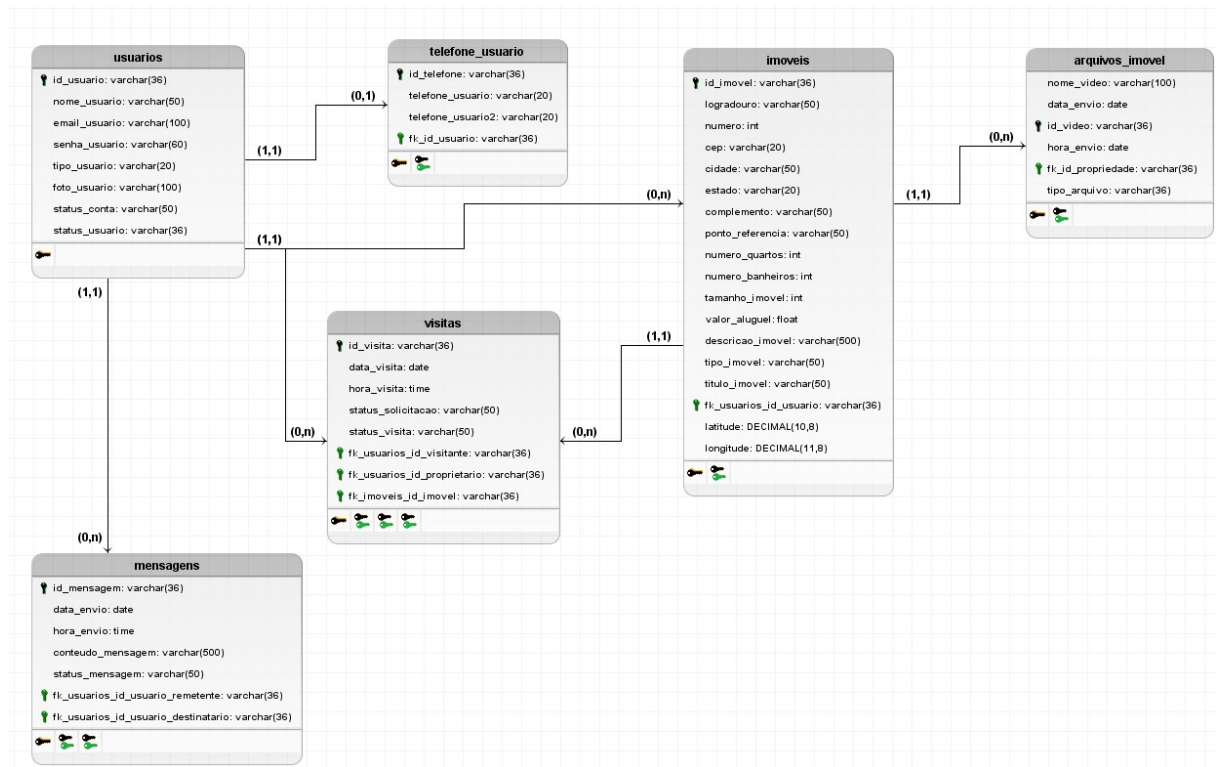


Figura 2 – Foto do Diagrama Entidade-Relacionamento (DER)

### 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 7 – Imóveis

Chave	Origem
fk_usuarios_id_usuario	Tabela: Usuarios

Tabela 8 – videos\_imovel

Chave	Origem
fk_id_propriedade	Tabela: Imoveis

Tabela 9 – fotos\_imovel

Chave	Origem
fk_id_propriedade	Tabela: Imoveis

Tabela 10 – visitas

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

Tabela 11 – 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 usuários autenticados consigam 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
- Laravel Brezee: Biblioteca responsável pelo sistema de login utilizado
- Laravel Reverb: Biblioteca utilizada para realizar a conexão WebSockets do projeto



Figura 3 – Laravel logo

- Vue: Framework utilizado para fazer a view do chat
- 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



Figura 4 – Vue logo



### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

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.

Com base nas pesquisas e conversas com alguns trabalhadores que residem em cidades vizinhas e precisam se deslocar para a cidade onde ficam localizados o ponto de mineração e as sedes da SIGMA Lithium, detectamos a necessidade de construir um sistema que todos tenham a facilidade de encontrar casas e pontos comerciais tanto para locação quanto para locatários independentes o sistema auxiliará essas pessoas com os contratos redigidos e orientados por um profissional na área do direito imobiliário, 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.

Acreditamos que o sistema tem muito a evoluir; As evoluções propostas são a criação de uma funcionalidade de avaliação, a criação de um recurso para favoritar casas 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 alugue, 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]