**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo

assinadas, a saber, de um lado como **LOCADOR: {{nome\_locador}}**, {{nacionalidade\_locador}}, maior, {{status\_civil\_locador}}, {{emprego\_locador}}, portador da cédula de identidade RG: {{rg\_locador}}, {{orgao\_emissor\_locador}}, e do CPF: {{cpf\_locador}}, telefone de contato: {{celular\_locador}}, residente e domiciliado na {{rua\_locador}}, CEP {{cep\_locador}}., e de outro lado como **LOCATÁRIO: {{nome\_locatario}},**  {{nacionalidade\_locatario}}, maior, {{status\_civil\_locatario}}, {{emprego\_locatario}}, portador da cédula de identidade RG {{rg\_locatario}}, {{orgao\_emissor\_locatario}}, e CPF {{cpf\_locatario}}, telefone de contato {{celular\_locatario}}, residente e domiciliado na {{rua\_locatario}}, CEP: {{cep\_locatario}}.

**IMÓVEL:**

**Um imóvel:** {{descricao\_imovel}}.movel comercial com endereço na {{endereco\_imovel}}

**ALUGUEL/PRAZO:**

**Valor do Aluguel**: **R$ {{valor\_aluguel}}** mensal.

**Data de Início e Término: {{data\_start}} á {{data\_end}}.**

**Duração do Contrato**: **36** (trinta e seis) **meses**

**Caução**: O locatário dará como **caução o valor de R$ {{valor\_aluguel}}**, correspondente ao valor de {{qtd\_calcao}} mês de aluguel, que será pago no ato da assinatura do presente contrato, o valor da caução lhes serão restituídos ao final do contrato em forma de aluguel. Ou seja, o último mês não haverá pagamento em espécie e sim em tempo de uso do imóvel independentemente do valor que esteja pagando obedecendo os reajustes aplicados, conforme previsto na cláusula 3ª..

**Dia do Vencimento do primeiro aluguel: {{primeiro\_vencimento}} e os demais sucessivamente com vencimento para o dia {{dia\_vencimento}} de cada mês vencido.**

**CLÁUSULAS CONTRATUAIS:**

O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** têm entre si ajustados o presente contrato de locação que mutuamente outorgam e aceitam, o qual se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O **LOCADOR**: **{{nome\_locador}}**, é proprietário do imóvel descrito no quadro resumo.

**CLÁUSUA SEGUNDA:** O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses a contar de {{data\_start}} e a {{data\_end}}, data em que os **LOCATÁRIOS** se obrigam a restituírem o imóvel, completamente livre de coisas e pessoas, em ordem, sob pena de não o fazendo incorrer na multa estipulada na cláusula segunda, parágrafo primeiro e de sujeitar-se a interpelação judicial, através de Ação de Despejo.

**PARAGRAFO PRIMEIIRO – Em caso de rescisão do contrato antes do seu término, por quaisquer inflações que eventualmente venha ocorrer por uma das partes, fica estipulado uma multa no valor de três aluguéis, igual a {{valor\_aluguel}}, que será aplicada proporcionalmente a qualquer parte que der causa a tal rescisão, bem como assumindo as custas com o processo, e com honorários advocatícios na base 20% (vinte por cento)**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica expressamente vedado o acúmulo de objetos estranhos à atividade empresarial exercida, ainda que transitoriamente, a fim de se preservar a higiene e integridade do imóvel, tudo a evitar a reclamação de vizinhos e notificações do Poder Público.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:**  O LOCATARIO compromete-se a fazer os pagamentos dos alugueis nas contas abaixo indicadas pelo o administrador do contrato, nas seguintes proporções, na conta indicado pelo **ADMINISTRADOR MARIA DE LOURDES DANTAS RIBEIRO,** **CHAVE PIX CPF: 094.574.838-80** o valor total mensal. SENDO QUE OS COMPROVANTES TERÃO QUE SEREM ENVIADOS PARA O CELULAR (11) 94071-8222 E OU (11) 94793-6191

**PARÁGRAFO QUARTO:** O não pagamento do aluguel, após seu vencimento que será todo dia 24 de cada mês subsequente acarretará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, sendo que caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirá também correção monetária com base no índice IPCA, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, até a data final da liquidação do débito.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Fica estabelecido que o valor dos alugueis será reajustado a cada 12 (doze) meses pelo **LOCADOR**, com base no índice IPCA e, na falta deste ou em caso de ausência de critérios para majoração ou congelamento no mês de reajuste, serão utilizados parâmetros e critérios similares ao referido índice, reajuste este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior.

**PARÁGRAFO SEXTO :**O comprovante de depósito devidamente confirmado e compensado na conta bancária servirá como prova do pagamento do aluguel e poderá ser substituído pelo recibo de aluguel expedido pelo **LOCADOR**, desde que requisitado previamente.

**PARÁGRAFO SETIMO:** Todas e quaisquer despesas necessárias a regularização e exploração da atividade comercial desempenhada pelo os **LOCATÁRIOS**, tais como laudos técnicos do imóvel, autorização do corpo de bombeiros (AVCB ou CLCB), entre outras para o devido bom funcionamento para a atividade comercial exercida e explorada no local, ficarão a encargo dos **LOCATÁRIOS.**

**PARÁGRAFO OITAVO:** Fica acertado entre as partes que caso seja de interesse em rescindir o presente contrato apenas com 12 meses, por conveniência de uma das partes, esta poderá fazê-lo desde que comunique por escrito a outra parte no décimo mês, neste caso será dispensado a multa conforme cláusula décima sétima, permanecendo as demais cláusulas e obrigações.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Declara o **LOCATÁRIO** que o imóvel objeto desta locação continua em conformidade com o laudo de vistoria firmado quando da celebração do contrato, encontrando-se em perfeitas condições de uso na parte elétrica, hidráulica, acessórios e componentes,devendo assim ser restituído quando finda ou rescindida/resolvida a locação, sob pena de incorrer na multa compensatória fixada na cláusula segunda, parágrafo primeiro.

**PARÁGRAGO PRIMEIRO:** O **LOCATÁRIO** tem ciência de que está recebendo a construção com a fiação e estrutura elétrica para receber a carga inerente à utensílios necessários à exploração da atividade comercial, sendo que caso haja necessidade de majoração da voltagem, além da troca parcial ou total da fiação para que possa receber equipamentos/maquinários, **LOCATÁRIO** deverá contar com a concordância escrita do **LOCADOR**, mediante a prévia apresentação de laudo firmado por responsável técnico, com a devida anotação de responsabilidade, atestando a capacidade dos fios e cabos elétricos para receberem as demandas necessárias. Nessa hipótese, as modificações realizadas no imóvel serão consideradas úteis e, quando da entrega do bem, deverão ser substituídas por aquelas que guarneciam o imóvel na ocasião da celebração do negócio, sob pena de serem incorporadas ao patrimônio, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCATÁRIO** se compromete a restituir o imóvel ao **LOCADOR** do mesmo modo que recebeu, sob pena de, em não o fazendo, dar ensejo à multa prevista na Cláusula 17ª, sem prejuízo de o **LOCATÁRIO** mandar executar o serviço e posteriormente cobrar do **LOCADOR** os valores dispensados a título de material, mão de obra e eventuais danos materiais e lucros cessantes que se apurarem.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Todas as exigências do Poder Público para a exploração da atividade comercial, tais como as adequações feitas pela Vigilância Sanitária e outros órgãos, serão custeadas pelo **LOCATÁRIO**, sem qualquer participação financeira do **LOCADOR**, estas que não deverão alterar as características estruturais e urbanísticas do imóvel dado em locação sob pena de infração contratual, assim como deverão ser retiradas quando da entrega das chaves.

**CLÁUSULA QUINTA:** Em caso de desapropriação do imóvel ora locado, ficará o presente contrato rescindido de pleno direito, ficando as partes desobrigadas por todas as suas cláusulas, ressalvados, no entanto, os direitos já decorridos, bem como a faculdade do **LOCADOR** de pleitear do poder expropriante a indenização que porventura tenha direito.

**CLÁUSULA SEXTA:** O **LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, vidros, trincos, fechaduras, torneiras, banheiros e encanamentos em perfeitas condições de funcionamento para assim restituir quando finda ou rescindida/resolvida a presente locação, sem o direito à restituição ou indenização por quaisquer benfeitorias que não sejam necessárias, ou seja, quaisquer benfeitorias úteis e/ou voluptuárias, bem como as acessões de qualquer natureza, não serão ressarcidas e incorporarão o imóvel locado desde que não possam ser removidas. Poderão, entretanto o **LOCADOR**, finda a locação, exigir que as benfeitorias ou acessões introduzidas com o seu consentimento, sejam retiradas às custas do **LOCATÁRIO**, o qual fica obrigado a pagar os alugueis e encargos devidos, até que o imóvel seja restituído tal qual como lhe foi entregue.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** No prazo de 10 (dez) dias da vigência contratual, o **LOCATÁRIO** se obriga a contratar Seguro contra incêndio do imóvel locado, figurando os **LOCADOR** como beneficiários, obrigando-se a mantê-lo enquanto perdurar a locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O **LOCÁTÁRIO** ficará autorizado pelo presente contrato a realizar, reformas que forem necessárias no imóvel, que farão parte de um projeto firmado por responsável técnico, mediante a apresentação da respectivas ART ou RRT, se necessário for.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O **LOCATÁRIO** está ciente de que as reformas descritas no parágrafo anterior, que forem realizadas no imóvel são de sua inteira responsabilidade, o que inclui o pagamento de materiais e mão de obra, assim como eventuais taxas e multas, se consideradas irregulares pelas autoridades instituídas. Se for o caso, o **LOCADOR** apresentará ao **LOCATÁRIO** as documentações necessárias à sua autorização e/ou legalização perante a municipalidade.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As obras descritas no Parágrafo Segundo, desta cláusula, ficarão incorporadas ao imóvel, não cabendo ao **LOCATÁRIO** nenhum ressarcimento, indenização financeira, abatimento dos alugueis ou direito de retenção, decorrentes delas.

**CLÁUSULA SETIMA:** Obriga-se mais o **LOCATÁRIO** a satisfazer as exigências dos poderes públicos a que der causa e não fazer modificações ou transformações no imóvel, sem autorização expressa do **LOCADOR**, não havendo direito à retenção.

**CLÁUSULA NONA:** O **LOCADOR** ou seus representantes poderão vistoriar o imóvel ora locado, a fim de constatarem o integral cumprimento das obrigações aqui assumidas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se o **LOCADOR** ou seus representantes, pela vistoria que realizarem no imóvel, encontrarem qualquer defeito ou estrago no mesmo, notificarão o **LOCATÁRIO** para que execute os reparos necessários dentro de 10 (dez) dias, sob pena de mandar executá-lo, e, neste caso, se o **LOCATÁRIO** não proceder, em 48 (quarenta e oito) horas, ao reembolso das despesas efetuadas, será ajuizada a ação de despejo por falta de pagamento, sem prejuízo das cominações impostas no contrato.

**CLÁUSULA OITAVA:** É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** a sublocação, a cessão, empréstimo, ou qualquer outra forma de transferência da posse do imóvel locado, ainda que gratuita, para outro grupo econômico estranho ao quadro societário apresentado no momento da contratação.

**CLÁUSULA NONA:** Nenhuma intimação do serviço sanitário, da defesa civil, bem como qualquer órgão do Poder Público, será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonarem o imóvel ou pedir a resolução deste contrato, salvo prévia vistoria técnica que prove estar a construção ameaçada de ruína iminente.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Tudo quanto for devido em razão deste contrato e não comportar o processo executivo será cobrado pela ação judicial competente, no Foro de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, ficando a cargo do devedor em qualquer caso, além do principal, da multa e demais cominações, todas as despesas judiciais, extrajudiciais bem como dos honorários advocatícios contratuais no patamar de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo o **LOCATÁRIO** se opor ao pagamento de tal importância, sob pretexto algum, desde que esteja em atraso no pagamento dos alugueres e encargos devidos.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Quaisquer estragos ocasionados no imóvel e em suas instalações, bem como as despesas que o **LOCADOR** for obrigado a efetuar por tais e eventuais modificações feitas no bem pelo **LOCATÁRIO**, serão cobradas à parte. Todas as avarias porventura existentes no imóvel após a entrega das chaves deverão ser reparadas pelo **LOCATÁRIO**, ficando este responsável pelo pagamento dos alugueis e encargos até que os mesmos reparos estejam concluídos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** A falta de pagamento dos alugueis e encargos no seu vencimento, por si só constituirá o **LOCATÁRIO** em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extrajudicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**: Caso o **LOCADOR** receba os alugueis e encargos após o dia do vencimento, não constituirá tal fato novação ou adiantamento a este contrato, mas mera tolerância e liberalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O **LOCATÁRIO** terá de pagarem todas as multas decorrentes de infrações legais a que der causa, bem como será responsável, pelas multas e majorações dos impostos e taxas a que der causa, e pela retenção de aviso de lançamentos respectivos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** O **LOCADOR** não terá qualquer responsabilidade perante o **LOCATÁRIO** em caso de incêndio mesmo que originado por curto-circuito ou estragos nas instalações elétricas, que deverá, por escrito, nesta data, notificar qualquer irregularidade, sendo o seu silêncio, considerado como aceitação tácita de que está em perfeitas condições.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**: As partes pactuam que a citação, intimação ou notificação seja judicial ou extrajudicial, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento (AR) nos endereços declinados no presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA:** Fica estipulada a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente na época da infração contratual, assim como em caso de desocupação (pelo locatário) ou retomada (pelo locador) fora do prazo estabelecido, no qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato ressalvando a parte inocente o direito de considerar simultaneamente resolvida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Caso não haja interesse na prorrogação da locação, as partes deverão enviar comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato; ou da desocupação antecipada pelo o **LOCATÁRIO**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A alteração do quadro societário do **LOCATÁRIO** deverá ser comunicada ao **LOCADOR**, por escrito e acompanhada dos documentos comprobatórios no prazo de 10 (dez) dias, corridos, contados do registro na JUCESP, sob pena de cominação de multa mensal de 5% (cinco por cento) ao mês.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** A presente locação se dá para fins exclusivamente comerciais consistente na exploração de um bar (venda de bebidas, doces, salgados, etc.)

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** O **LOCATÁRIO** poderá repassar seu ponto a outro grupo ou empresa ou representante da pessoa física, desde que se encerre seu contrato em acordo com o **LOCADOR** eque o mesmo poderá manter ou modificar as regras de locação mediante a um novo contrato firmado entre as partes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** O encerramento formal das atividades empresariais do **LOCATÁRIO**, assim como a decretação de sua falência dará ensejo à resolução do presente contrato, com a aplicação da cláusula terceira, parágrafo único.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** O **LOCATÁRIO** deverá providenciar junto às concessionárias de energia elétrica (ELEKTRO), a devida substituição da titularidade nas contas de consumo, no prazo 15 (quinze) dias, contados da assinatura do presente instrumento, sob pena de cominação de multa mensal de 5% (cinco por cento), só será aceito um prazo maior com as devidas apresentações e provas plausíveis de que só não ocorreu sua substituição de titularidade por uma questão de forma maior.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** Correrá por conta do **LOCATÁRIO** todas as despesas registrais, autenticações, reconhecimentos de firmas e demais emolumentos decorrentes do registro do presente contrato na matrícula do imóvel.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA:** As partes concordam que o imóvel objeto deste contrato se encontra a venda, sendo que o locatário tem preferência na compra, caso não houver interesse este se compromete em facilitar a visita de possíveis compradores.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA:** As partes, concordam entre si que o presente contrato foi intermediado e será administrado pelo corretor de Imóveis JOSE NORBERTO NETO, com endereço comercial Rua Coronel Fagundes, n° 114 Centro – Franco da Rocha, SP., CRECI: 74054F e que as comissões de praxe serão a cargo do locador.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA:** Fica eleito o Foro de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, preterindo a qualquer outro, por mais privilegiado que o seja, para dirimir quaisquer pendências relacionadas ao presente contrato.

E por estarem justos e contratados, ambas as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual valor e teor na presença de duas testemunhas, obrigando seus herdeiros e sucessores por todas as obrigações contraídas.

Franco da Rocha - SP, {{data\_start}}.

**(LOCADOR):**

**---------------------------------------------------------**

**{{nome\_locador}}**

**(LOCATÁRIO):**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**{{nome\_locatario}}**

**(ADMINISTRADOR):**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**JOSE NORBERTO NETO – CRECI: 74054F**

Testemunhas:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_