Contrato Locacao Residencial Comercial

As partes acima qualificadas celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas disposições da **Lei nº 8.245/91 e alterações posteriores (Lei do Inquilinato).**

|  |
| --- |
| **LOCADOR(A):** [INSERIR OS DADOS DO LOCADOR], doravante denominado(a) simplesmente **LOCADOR(A)**; |

|  |
| --- |
| **LOCATÁRIO(A):** [INSERIR OS DADOS DO LOCATÁRIO], doravante denominado(a) simplesmente de **LOCATÁRIO(A)**. |

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

O(a) **LOCADOR(A)** dá em locação ao **LOCATÁRIO(A)**, [DESCREVER O IMÓVEL E ENDEREÇO], destinado exclusivamente ao uso comercial de (indicar atividade).

**CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO**

O prazo de vigência deste contrato é de **12 (doze)**, iniciando-se em **xx de xxxxxx de 202x** e encerrando-se em **xx de xxxx de 202x**, podendo ser renovado mediante termo aditivo escrito, o qual deverá ser comunicado 30 (trinta) dias antes do vencimento do contrato inicial.

**CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO**

**Parágrafo Primeiro**: O aluguel mensal ajustado é de **R$ xxxxxxxx,00 (xxxxxxxxxx)**, que deverá ser pago pontualmente pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ao **LOCADOR(A)** até o dia 05 de cada mês, com seu início em **xx de xxxx de 202x, mês vencido**, mediante pagamento de boleto bancário a ser emitido pela empresa intermediadora, **xxxxxxxxxxxxxxxx (CNPJ: xxxxxxxxxxxxxxxx)**, o qual será enviado via e-mail para o(a) LOCADOR(A), com antecedência de 05 (cinco) dias a data de vencimento.

**Parágrafo Segundo**: No valor da locação mensal já está incluso o IPTU (Imposto Predial, Territorial Urbano).

**Parágrafo Quarto:** O aluguel mensal será reajustado na periodicidade mínima permitida em lei, de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida a partir da data deste instrumento e no período durante a vigência do presente e suas eventuais prorrogações. Caso tal índice seja extinto, será adotado novo critério de reajustamento, em vigor na ocasião, que reflita a verdadeira desvalorização da moeda.

**Parágrafo Quinto:** As partes ajustam que, em caso de mora do(a) Locatário(a) no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida de multa moratória de 05% (cinco por cento), honorários advocatícios de 10% (após 30 (trinta) dias de vencido), em caso de cobrança extrajudicial e 20% em caso de cobrança judicial (Código Civil, arts. 389 e 395) independentemente dos sucumbenciais, bem como vencerá juro de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, tudo desde a data do vencimento até a final liquidação.

**Parágrafo Sexto:** Se, em virtude de lei posterior, admitir-se correção do valor do aluguel em prazo inferior ao que é admitido nesta data, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, que a correção será feita automaticamente nessa periodicidade, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Sétimo:** O(a) Locatário(a) declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e não representa quitação de débitos anteriores, tampouco de outras obrigações decorrentes deste contrato que não forem cobradas por quaisquer circunstâncias em qualquer época.

**Parágrafo Oitavo:** A falta de pagamentos, nas épocas determinadas neste contrato, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o(a) Locatário(a) em mora, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Nono:** O recebimento, a pedido do(a) locatário(a), em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância do(a) locador(a), não sendo, jamais, considerado novação contratual.

**CLÁUSULA QUARTA – DA GARANTIA LOCATÍCIA**

**Parágrafo Único:** Como garantia da presente locação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** entrega neste ato ao **LOCADOR(A)** uma caução no valor correspondente ao valor de **R$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais)**, que será devolvida ao final da locação, após a quitação integral de todas as obrigações contratuais, acrescida da correção pela poupança do período vigente.

**CLÁUSULA QUINTA – VISTORIA E RESPONSABILIDADE POR OBRAS O(A) LOCATÁRIO(A)**

**Parágrafo Único:** Recebe o imóvel objeto desta locação em caráter "ad corpus", conforme vistoria in loco realizada pelas partes, assumindo integral e exclusivamente todas as despesas e responsabilidades necessárias para adaptações e reformas que o imóvel eventualmente necessitar para viabilizar o exercício de suas atividades comerciais. Fica expressamente acordado que esses custos e despesas não poderão, sob nenhuma hipótese ou pretexto, ser cobrados ou repassados ao **LOCADOR(A)**.

**CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES
Além das obrigações previstas pela Lei 8.245/91, destacam-se:**

**Do(a) LOCATÁRIO(A)**:

**a)** Manter o imóvel em perfeitas condições de uso, habitabilidade, com todas as suas instalações funcionando, sem avarias nos sistemas hidráulicos e elétricos, bem como hidrossanitários;

**b)** Comunicar ao LOCADOR(A) imediatamente eventuais danos estruturais;

**c)** O(a) Locatário(a), salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento;

**d)** É defeso (proibido) a(ao) Locatário(a) efetuar qualquer tipo de reforma, modificação ou acessão (construção) para adaptação do imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que antes tenha colhido expressamente, por escrito, a anuência do(a) Locador(a) e, no caso de alterações, modificações, colocação de letreiros ou qualquer intervenção na fachada, comunicação e anuência também, do síndico (caso haja), sob pena de constituir infração contratual, resolução do presente e despejo, independentemente da obrigação de o(a) Locatário(a) restituir o imóvel em condições originais;

**e)** Respeitar integralmente a legislação vigente relativa ao uso do imóvel;

**f)** Pagar pontualmente os encargos referentes ao imóvel, tais como água, luz e taxa condominial, caso aplicável.

**g)** Avisar e entregar qualquer correspondência que chegue ao endereço do imóvel, mesmo que lançada em nome de terceiros e LOCADOR(A);

**h)** Nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei 8.245/1991, o(a) Locatário(a) não terá direito a indenização por quaisquer benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), bem como às acessões efetuadas no imóvel, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção.

**Do(a) LOCADOR(A):**

**a)** Entregar o imóvel nas condições que foi vistoriada (Cláusula Quinta);

**b)** Garantir o uso pacífico do imóvel durante a vigência deste contrato;

**c)** Responder pelos vícios ocultos ou estruturais existentes no imóvel;

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO**

**Parágrafo Primeiro:** (a) Locatário(a) se obriga a pagar seguro contra os riscos de incêndio e danos do imóvel locado, ficando igualmente obrigado ao pagamento do prêmio, indicando o nome do(a) Locador(a) como beneficiário(a). O(a) Locatário(a) fica também responsável pela modificação da taxa do referido seguro, em virtude da ocupação que vier a ser dada ao imóvel. Os Pagamentos deverão ser feitos pelo(a) Locatário(a), sob pena de caracterização de infração contratual.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, o(a) Locatário(a) obriga-se a comunicar o fato imediatamente a(ao) Locador(a) para que este tome as devidas providências junto à companhia seguradora.

**Parágrafo Terceiro:** Fica o(a) Locatário(a) obrigado a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado, sob pena de, na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela companhia seguradora por descumprimento das cláusulas e condições do contrato, sujeitar-se ao pagamento da indenização devida ao Locador, sem prejuízo da multa contratual e a resolução do presente contrato, a critério do Locador.

**CLÁUSULA OITAVA – CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, SUBLOCAÇÃO E COMODATO**

**Parágrafo Único:** Sem o consentimento expresso e por escrito do(a) Locador(a), não será permitida, em hipótese alguma, a transferência deste contrato, ainda que seja pela cessão de cotas de sociedade locatária, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado no todo ou em parte, sob pena de grave infração contratual, obrigando-se o(a) Locatário(a), outrossim, a usar o imóvel exclusivamente para o fim indicado no presente instrumento.

**CLÁUSULA NONA – RESCISÃO CONTRATUAL**

**Parágrafo Único:** A parte que rescindir antecipadamente o presente contrato pagará à outra multa compensatória equivalente a **03 (três) meses de aluguel vigente à época da rescisão**, proporcionalmente reduzida conforme disposto no artigo 4º da Lei 8.245/91.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DESPESAS COM ÁGUA E ENERGIA**

**Parágrafo Primeiro:** As despesas com o consumo de energia e água, além de outras utilidades quando lançados separadamente para a coisa locada, serão sempre de exclusiva responsabilidade do(a) Locatário(a), que se obriga a transferir para seu nome e fazer os respectivos pagamentos nas épocas e nos montantes devidos junto aos órgãos e repartições competentes ou a reembolsar o(a) Locador(a) quando esta fizer os pagamentos.

**Parágrafo Segundo:** O(a) Locatário(a) é o único responsável pelas multas e majorações ou outras comunicações a que der causa, relativamente as despesas referidas nesta cláusula, ainda que lançadas em nome do(a) Locador(a).

**Parágrafo Terceiro:** Se, porventura, o(a) Locador(a) efetuar os pagamentos referidos nesta cláusula, a fim de evitar cobrança em seu nome, as quantias por ela despendidas serão reembolsadas pelo(a) Locatário(a) e a ausência de pagamento implicará nas mesmas penalidades impostas para a ausência de pagamento dos aluguéis.

**Parágrafo Quarto:** Caso pague diretamente, obriga-se o(a) Locatário(a) a enviar no prazo de 10 (dez) dias do pagamento, a(ao) Locador(a) ou a quem estiver encarregado da administração do imóvel, cópias reprográficas destas despesas devidamente quitadas, sob pena de infração contratual.

**Parágrafo Quinto:** O(a) Locatário(a) declara ter conhecimento de que será obrigado a transferir e pedir ligação de energia elétrica relativa ao imóvel locado, em seu nome, junto à companhia de energia elétrica, bem como a ligação de água, arcando com as eventuais despesas decorrentes, sob pena de incorrer em infração contratual de natureza grave, dando ensejo ao despejo e demais penalidades impostas por este contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PROCURAÇÃO**

**Parágrafo Único:** O(a) **LOCATÁRIO(A)**, neste ato, confere amplos poderes ao **LOCADOR(A)** e à empresa intermediadora **xxxxxxxxxxxxxx, CNPJ: xxxxxxxxxxxxxxxxx**, através de seu representante legal, Sr. xxxxxxxxxxxxxx, CPF: xxxxxxxxxxxxxxx, para representá-lo perante os órgãos competentes, especialmente junto à COSERN e CAERN, a fim de realizar a transferência de titularidade das contas de energia elétrica e água relativas ao imóvel locado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO**

**Parágrafo Primeiro:** O(a) Locatário(a) fica obrigado a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos a que der causa e a pagar todas as multas que motivar. É responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, com a retenção ou pela entrega fora de prazo para pagamento com abono, dos avisos de lançamentos respectivos que receber.

**Parágrafo Segundo:** Nenhuma intimação dos serviços sanitários motivará a rescisão do presente contrato, salvo procedente de vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruína ou seja considerada inabitável. No caso de existência de fossas e caixas d’água, a limpeza, conservação e manutenção das mesmas ficará sempre a cargo do Locatário.

**Parágrafo Terceiro:** As partes elegem o foro da comarca onde está situado o imóvel locado para dirimir eventuais litígios decorrentes do presente contrato.

|  |  |
| --- | --- |
| **Locador(a)** | **Locatário(a)** |

|  |  |
| --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:**CNPJ:  | NOME:CPF/CNPJ: |