

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

Entre:

\_\_\_\_\_, solteiro, nacionalidade: \_\_\_\_\_, profissão:  
\_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º  
\_\_\_\_\_, residente em: \_\_\_\_\_,  
doravante denominado **LOCADOR**,

e:

\_\_\_\_\_, solteiro, nacionalidade: \_\_\_\_\_, profissão:  
\_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º  
\_\_\_\_\_, residente em: \_\_\_\_\_,  
doravante denominado **LOCATÁRIO**.

As partes acima identificadas têm entre si justo e acertado o presente contrato de locação de imóvel para fins comerciais, ficando desde já aceito nas cláusulas e condições abaixo descritas.

## CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

Por meio deste contrato, que firmam entre si o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, regula-se a locação comercial do imóvel localizado em:

\_\_\_\_\_

Parágrafo único. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, possui as características descritas abaixo:

\_\_\_\_\_

## CLÁUSULA 2ª – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se destina exclusivamente às seguintes atividades do **LOCATÁRIO**:

\_\_\_\_\_

Parágrafo único. Não será permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação, sem prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

## CLÁUSULA 3ª – DO VALOR DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel, livremente ajustado pelas partes, é de R\$ \_\_\_\_\_ (zero reais).

§ 1º. O pagamento do referido aluguel terá vencimento todo dia \_\_\_\_\_ (zero) de cada mês vencido.

§ 2º. O **LOCATÁRIO** deverá efetuar o pagamento do valor acordado por meio de boleto bancário favorecendo o **LOCADOR** ou terceiro previamente especificado por ele.

§ 3º. Durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação, ficará a encargo do **LOCATÁRIO** o pagamento da totalidade das contas de consumo e uso de energia, gás, água e esgoto que venham a incidir sobre o imóvel por ora locado, sendo inclusive responsável por eventuais multas e infrações que venha a causar.

§ 4º. As partes acordam, livremente e de boa-fé, que ficará a encargo do **LOCADOR** o pagamento da totalidade dos impostos, taxas e tributos que incidam sobre o imóvel ora locado durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação.

§ 5º. O **LOCATÁRIO** não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data firmada neste contrato, fica obrigado a pagar multa de 0% (zero por cento) sobre o valor devido, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária apurada conforme variação do IGP-M no período.

#### **CLÁUSULA 4ª – DO PRAZO DO ALUGUEL**

A presente locação será de prazo indeterminado, com início em \_\_\_\_\_.

Parágrafo único. O **LOCADOR** poderá denunciar a locação mediante aviso por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA 5ª – DA TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS DE USO DO IMÓVEL**

Fica permitida ao **LOCATÁRIO** a sublocação, cessão, ou empréstimo do imóvel, que ora lhe foi locado, a terceiros, desde que se mantenha a mesma utilização prevista na Cláusula 2ª.

#### **CLÁUSULA 6ª – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I – pagar o aluguel no prazo estipulado;

II – cuidar e zelar pelo imóvel como se fosse sua propriedade;

III – usar o imóvel como foi convencionado, de acordo com a sua natureza e com o fim a que se destina;

IV – devolver o imóvel, no final da locação, no mesmo estado em que recebeu, desconsiderando-se deteriorações decorrentes do seu uso normal;

V – se o imóvel sofrer dano ou defeito que seja da responsabilidade do **LOCADOR**, informá-lo imediatamente sobre o ocorrido;

VI – reparar rapidamente os danos sob sua responsabilidade;

VII – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

VIII – permitir ao **LOCADOR** ou seu mandatário o direito de realizar vistoria do imóvel mediante combinação prévia de dia e hora.

#### **CLÁUSULA 7ª – DOS DEVERES DO LOCADOR**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do **LOCADOR**:

I – entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II – assegurar o uso pacífico do imóvel locado não podendo dificultar ou impedir o direito do **LOCATÁRIO** de usufruir o imóvel com tranquilidade;

III – acacacacacac acacacac acaac aca cacaca ca ca cacacacacaca caca cacacaaca cacacacacacac acaca cacacacac aca cacacaca cacacacaca cacacac acacac;

IV – acacacacaca ca **LOCATÁRIO** acacacacacac acacacac acaac aca cacaca ca ca cacacacacaca caca cacacaaca cacacacacacac acaca cacacacac aca cacacaca cacacacaca cacacac acacac.

#### **CLÁUSULA 8ª – DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias necessárias terão o direito de retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso do **LOCADOR**.

§ 1º. As benfeitorias úteis terão direito a retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso do **LOCADOR**.

§ 2º. As benfeitorias voluptuárias não terão o direito de retenção ou indenização, restando ao **LOCATÁRIO**, no fim da locação, modificar o imóvel para retornar a

maneira que lhe foi entregue.

### **CLÁUSULA 9ª – DO SINISTRO**

Qualquer sinistro que porventura venha a ocorrer no imóvel ora locado por culpa ou por dolo do **LOCATÁRIO**, obrigará o mesmo a pagar todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no mesmo estado que o recebeu.

### **CLÁUSULA 10ª – DA RESCISÃO**

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia, quando:

I – ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que impossibilite a posse do imóvel, bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

II – em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Parágrafo único. Pcacacacacac acacacac acaac aca cacaca ca ca cacacacacaca caca cacacaaca cacacacacacac acaca cacacacac aca cacacaca cacacacaca cacacac acacac **LOCADOR**, acacac acaca cacacacaca caca cacacacac acac acacacacacac acacacacacaca cacacaca cacacaca cacacacacac aca cacacaca caca cacaca.

### **CLÁUSULA 11ª – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento, o **LOCATÁRIO** terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação expressa.

§ 1º. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

§ 2º. Após sua notificação, o **LOCATÁRIO** terá 30 (trinta) dias para manifestar-se, de maneira inequívoca, sobre a sua aceitação à proposta.

§ 3º. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

### **CLÁUSULA 12ª – DO DESCUMPRIMENTO**

Caso ocorra o descumprimento de uma ou mais cláusulas deste contrato por

qualquer das partes, tal descumprimento poderá levar à rescisão imediata do contrato.

Parágrafo único. Qualquer eventual tolerância ou concessão entre as partes em relação ao descumprimento de qualquer cláusula deste contrato não implicará alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

### **CLÁUSULA 13ª – DO FORO**

Fica desde já eleito o foro da comarca de \_\_\_\_\_ para serem resolvidas eventuais pendências decorrentes deste contrato.

Por estarem assim certos e ajustados, firmam os signatários este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e para único fim de Direito, diante das 02 (duas) testemunhas abaixo, que também o subscrevem.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

### **LOCADOR**

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

### **LOCATÁRIO**

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

### **TESTEMUNHAS**

\_\_\_\_\_  
1. \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_