**Contrato de Locação COMERCIAL**

* **LOCADORES(AS):**
* **LOCATÁRIO(A):**
* **FIADOR:**

## **IMÓVEL:**

* **PRAZO:**
* **INÍCIO DA LOCAÇÃO:**
* **TÉRMINO DA LOCAÇÃO:**
* **VALOR:**
* **REAJUSTE: ANUAL**
* **DESTINAÇÃO: COMERCIAL**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes contratantes abaixo qualificadas e designadas, tem entre si justo e contratado conforme segue:

**I – DAS PARTES CONTRATANTES:**

**Locador(a):** XXXXXXXXXXX, **CPF.:** XXXXXXX**,** brasileiro, proprietário, residente, (qualificação completa).

**I.2) Locatário (a):** (qualificação completa do locatário, nome, endereço, estado civil, profissão, etc..)

**II – DO IMÓVEL:**

**II.1)** O imóvel objeto da presente locação situa-se na (endereço)

**III – DO PRAZO:**

**III.1)** O presente contrato tem o prazo de \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) meses, com início em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e término em \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**III.2)** Findo o presente contrato, obriga-se á **Locatária** a restituir o imóvel completamente desimpedido de pessoas e de coisas, independente de qualquer aviso ou notificação, ou ainda de interpelação de qualquer espécie.

**IV – DO ALUGUEL:**

**IV.1)** O aluguel é livremente ajustado entre as partes em R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) mensais, para os doze primeiros meses de locação respeitada as cláusulas subsequentes.

**IV.2)** O do presente contrato dar-se-á anualmente, conforme determina a legislação ora em vigor, utilizando-se como índice de reajustamento o Índice Geral de Preços Médios da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou o índice que for tido como oficial pelo Poder Público, prevalecendo o que for maior, na época do reajuste.

**IV.3)** Os aluguéis deverão ser pagos até o dia 05 (cinco), do mês subsequente ao vencimento, com depósito em conta corrente do **Locador**, com recibo, devendo, a **Locatária**, fazer prova de quitação do mesmo, se for o caso, e das parcelas de I.P.T.U, sob pena de não o fazendo, não considera-se integralmente pago o aluguel, ensejando ação de despejo por falta de pagamento.

**IV.4)** Os pagamentos de aluguéis deverão ser efetuados na forma designada pelo **Locador.** Qualquer alteração nesta ordem de pagamento, será comunicada por escrito.

**IV.5)** Havendo atraso no pagamento dos aluguéis, a **Locatária**  sofrerá multa de 10% (dez por cento) mais juros de 1% (hum por cento) ao mês sobre o valor total do recibo, além da correção monetária.

**V – DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL E DE DEVOLUÇÃO DAS CHAVES:**

**V.1)** A **Locatária** confessa neste ato haver vistoriado o imóvel, e concordar como “Laudo de Vistoria”, que faz parte integrante deste contrato.

**V.2)** Finda a locação, á **Locatária** se compromete a devolver o imóvel ora locado nas condições em que recebeu, independente de qualquer aviso ou notificação, e após a devida verificação pelo **Locador** do estado em que se encontra o referido imóvel.

**V.3)** Se o **Locador,** pela vistoria que fizer,encontrarqualquer defeito, ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta da **Locatária** até que fiquem satisfeitas as exigências do presente contrato.

**V.4)** Quando da entrega das chaves após vistoria prévia, deverá a **Locatária**, entregar ao **Locador** a última taxa condominial, I.P.T.U, contas de água e luz, todos devidamente quitados.

**VI – DO USO DO IMÓVEL:**

**VI.1)** A presente locação destina-se exclusivamente a fins **COMERCIAIS PARA O RAMO DE COLCHÕES E AFINS** da **Locatária,**  sendo vedada a alteração desta finalidade sem a expressa concordância do **Locador** por escrito.

**VI.2)** A **Locatária** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento escrito do **Locador.**

**VI.3)** A **Locatária** obriga-se pela total observância da legislação Federal, Estadual e Municipal, responsabilizando-se pela plena reparação dos danos causados ao imóvel ou a terceiros sejam de pequena ou grande monta, a não ser que sejam provocados por fenômenos naturais como vendaval, terremoto, etc.

**VI.4)** A **Locatária** se obriga pela perfeita conservação do imóvel locado, obedecendo as posturas Municipais quanto ao passeio, saneamento, etc., obrigando-se ainda, a não causar incômodos de quaisquer natureza aos vizinhos.

**VI.5)** Compromete-se a **Locatária** em caráter irrevogável e irretratável a transferir a conta de luz e força seu nome, no prazo de 10 (dez) dias, a partir do início deste contrato, devendo fazer prova e tal junto ao **Locador,** sob pena de caracterizar-se infração contratual .

**VI.6)** Toda a benfeitoria a ser introduzida no imóvel locado, será objeto de anexos que deste farão parte integrante, incorporando-se ao imóvel e passando a pertencer automaticamente ao **Locador** sem que por isso a **Locatária** adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e, expressamente, ás prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si sejam de natureza removível.

**V1.7)** A **Locatária** se obriga a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, sendo de sua exclusiva responsabilidade a regularização de sua atividade junto aos mesmos, em especial á Prefeitura Municipal de CIDADE, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Engenharia Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros órgãos atinentes, respondendo perante os mesmos outrossim, por todas as infrações a que, porventura, der causa, ainda que notificações venham em nome do **Locador.**

**VII – DA FACULDADE DE VISTORIAR O IMÓVEL:**

**VII.1)** Fica expressamente facultado ao **Locador,** examinar ou vistoriar o imóvel, ora locado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência.

**VII.2)** Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos nos aparelhos,paredes, e instalações do imóvel, o **Locador** notificará á **Locatária**, para que no máximo em 05 (cinco) dias, proceda os reparos necessários, correndo as respectivas despesas por sua conta. A notificação poderá ser judicial ou extra - judicial, a critério exclusivo do **Locador.**

**VII.3)** Não atendidos pela **Locatária,** os termos dessa notificação, o **Locador** mandará executar os consertos ou reparos necessários por pessoa ou empresa de sua livre escolha, ficando a **Locatária,** obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados.

**VIII – DA MULTA:**

**VIII.1)** Fica expressamente facultado ao **Locador,** examinar ou vistoriar o imóvel, ora locado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência.

**IX – DA FIANÇA:**

**IX.1)** Assina também como fiadores e principais pagadores solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais do presente ajuste a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileiro, casado, CPF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e RG \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residentes na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – que renunciam expressamente aos benefícios dos Arts. Nos.: 1491, 1500, 1502 e 1504 do Código Civil Brasileiro, ficando ainda estipulado que a garantia aqui estipulada vigorará mesmo que a locação se prorrogue a qualquer título, até a efetiva entrega das chaves ao **Locador,** sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva das chaves do imóvel e extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal.

**IX.2)** Não lhe assiste em execução, por força de solidariedade, o benefício de ordem, sendo sempre facultado ao **Locador,** a execução do devedor principal, de um ou do coobrigado, pela dívida toda, na forma da Lei.

**IX.3)** Em caso de falecimento do fiador, obriga-se a Locatária a indicar um substituto dentro de 30(trinta) dias, ficando sua aceitação a critério do **Locador** sob pena de operar-se a rescisão do presente contrato, ficando a **Locatária** obrigada ao pagamento da multa prevista na cláusula VIII deste contrato.

**IX.4)** Não é obrigatório ao **Locador,** ou seu representante legal dar prévio conhecimento ao fiador da propositura de eventuais ações de despejo por falta de pagamento, sendo obrigação dele, fiador verificar pessoalmente o cumprimento das obrigações assumidas pela afiançada.

**IX.5)** O fiador oferece como garantia da fiança ora efetuada o imóvel de sua propriedade sito na \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Matriculado sob No.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do Livro N.º \_\_\_\_ A Folha \_\_\_\_ expedida(s) pelo(s) Cartório(s) de Registro(s) de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**IX.6)** A **Locatária** e o **Fiador** expressamente autoriza ao **Locador** a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação locatária ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos Artigos 62 n.º III e 67 incisos II e VII da Lei 8.245/91.

**X – DO SEGURO DO IMÓVEL E DISPOSIÇÕES GERAIS**

**X.1)** A **Locatária** será responsável pelo pagamento do seguro contra fogo do imóvel ora locado, seguro esse que será feito diretamente pela **Locatária** e renovado anualmente em companhia de sua escolha, em nome do **Locador.** O valor segurado ficará a critério do **Locador** sempre compatível com o valor do imóvel, a **Locatária** deverá efetuar a entrega da apólice do seguro em nome do Locador no prazo de 30(trinta) dias da assinatura do presente.

**X.2)** O **Locador** não terá responsabilidade em caso de incêndio, ainda que originando de curto circuito, estragos ou defeitos nas instalações.

**X.3)** Correrão por conta exclusiva da **Locatária** todas as despesas de água, luz, gás, esgotos, impostos prediais ou territoriais, ou quaisquer outras que incidam ou tenham a incidir, sobre o imóvel locado.

**X.4)** O pagamento de todo e qualquer tributo, despesas ou encargos, seja qual for sua natureza e âmbito, que venha por lei a ser criado, durante a vigência deste contrato, será de responsabilidade única da **Locatária.**

**X.5)** No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **Locador** livre de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **Locatária** tão somente a faculdade de haver do Poder expropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

**X.6)** Este contrato obriga as partes, herdeiros e sucessores.

**X.7)** Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra, que o Locador venha a ter ajuizar em face da Locatária fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do Locador serão de 20%(vinte) por cento sobre o valor da causa.

**X.8)** Para todas as questões resultantes deste contrato as partes elegem desde já o Fórum Central desta Capital, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, custas, despesas jurídicas e honorários advocatícios.

E por estarem assim, justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizeres constantes no presente instrumento, lidos, discutidos, e achados conforme, assinando-os em 02(duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas presenciais.

CIDADE-UF, \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 201\_

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

Locador (a) Locatário (a)

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

Fiador Fiador

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

Testemunha 1 Testemunha 2

RG: RG: