



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente Contrato Particular de Locação, entre partes, na melhor forma de Direito e nos termos da Lei Federal nº. 8245/91, de um lado, como **LOCADORES** o Sr. [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [], expedida pelo [] inscrito no CPF/MF sob o nº [], residente e domiciliado na Cidade de [] e [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [], expedida pelo [] inscrito no CPF/MF sob o nº [], residente e domiciliado [endereço] na Cidade de [], e, de outro, como **LOCATÁRIA** a empresa [NOME], inscrita no CNPJ. sob nº [], localizada [endereço] na Cidade de [], neste ato representada por seu sócio . [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [], expedida pelo [] inscrito no CPF/MF sob o nº [], residente e domiciliado [endereço] na Cidade de [], os quais declaram-se civil e penalmente capazes para praticar o presente ato, fica estipulado o seguinte:

Os primeiros contratantes, adiante designados simplesmente **LOCADOR**, sendo proprietários do imóvel situado nesta Capital na [endereço], com direito ao uso de **duas vagas de garagem em local** indeterminado, locam-no ao segundo contratante, adiante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª) O prazo deste contrato é de **01 (um) ano**, a começar em **[data] para terminar em [data]**, data em que o LOCATÁRIO compromete-se a restituir o imóvel, inteiramente desocupado de pessoas e coisas próprias, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

2ª) O aluguel mensal é de **R\$VALOR (valor por extenso)**, cujo pagamento deverá ser feito mediante depósito bancário em conta corrente indicada pelo LOCADOR impreterivelmente até o dia **30 (trinta)** de cada mês subsequente ao vencido, servindo os recibos de depósito como comprovantes de quitação, desde que efetivados até o respectivo vencimento. O LOCADOR poderá a qualquer tempo indicar por escrito, com antecedência mínima de 07 (sete) dias, qualquer outra forma de pagamento.

Parágrafo 1º: estão incluídos no aluguel mensal os encargos da locação, ou seja, a taxa condominial (**R\$.VALOR**) e o IPTU do conjunto e das 02 vagas (**R\$.VALOR**).

Parágrafo 2º: mensalmente serão enviados por e-mail ao LOCATÁRIO os comprovantes dos encargos a serem pagos e eventuais alterações desses valores serão repassadas ao LOCATÁRIO.

3ª) O LOCATÁRIO obriga-se ao pontual pagamento dos locativos na data especificada na cláusula acima; o não pagamento ensejará a rescisão contratual, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Os recebimentos fora de prazo, se ocorrerem, serão mera liberalidade do LOCADOR, não constituindo em hipótese alguma renovação, renovação ou alteração das cláusulas contratuais, e serão acrescidos de multa de 10 % (dez por cento), juros legais e correção monetária, além das demais sanções cabíveis.

4ª) O aluguel vigente será automaticamente reajustado na menor periodicidade permitida em Lei (atualmente anual), pelo índice acumulado do IGP-M (FGV) ou IPC (FIPE) ou IGP-DI (FGV), o que for maior.

5ª) Com exceção das obras necessárias à segurança do imóvel, as demais correrão por conta do LOCATÁRIO, que se obriga pela boa conservação do imóvel, devendo mantê-lo em perfeitas condições de uso e funcionamento, para assim o restituir quando findo ou rescindido este contrato.

6ª) O LOCATÁRIO está recebendo o imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento, conforme termo de vistoria que faz parte integrante do presente contrato; no final da locação, o LOCADOR receberá as chaves mediante vistoria, devendo o LOCATÁRIO devolvê-lo nas mesmas condições, inclusive com pintura nova.

7ª) Quaisquer modificações no imóvel só poderão ser feitas pelo LOCATÁRIO mediante autorização expressa, por escrito, do LOCADOR, sendo proibido furar azulejos.

8ª) O LOCATÁRIO não terá direito algum a indenização por benfeitorias, modificações ou obras, mesmo as necessárias e autorizadas, que por ventura vier a fazer no imóvel, ficando elas desde já incorporadas ao mesmo.

9ª) O LOCATÁRIO obriga-se a não sub - locar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, nem transferir o presente contrato, sem autorização escrita do LOCADOR.

10ª) No caso de desapropriação do imóvel, ficará o LOCADOR isento de qualquer responsabilidade decorrente deste contrato perante o LOCATÁRIO, que poderá agir contra o expropriador.

11ª) Caso o imóvel objeto deste contrato seja colocado à venda, havendo interesse do LOCATÁRIO em exercer seu direito de preferência, caberá comissão de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda à "EMPRESA.", inscrita no CNPJ. sob nº NÚMERO; em caso contrário, não havendo interesse do LOCATÁRIO em exercer seu direito de preferência, previsto no artigo 27 e seguintes da Lei 8245/91, não poderá impedir a visita de eventuais interessados, em dia e hora previamente designados, sendo a recusa passível de rescisão da locação, devendo ser cumprido integralmente o presente contrato.

12ª) O LOCATÁRIO não poderá considerar o presente contrato rescindido devido a qualquer intimação do serviço sanitário, salvo se o imóvel for considerado impróprio para o uso, fato esse que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

13ª) O LOCADOR poderá vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante pré - aviso. Se forem constatados danos de responsabilidade do LOCATÁRIO, terá a mesma 30 (trinta) dias para fazer os reparos necessários, sob pena de em não o fazendo, cometer infração contratual, com condenação ao pagamento de multa e demais disposições legais.

14ª) Todos os impostos e taxas que a partir desta data, venham a recair sobre o imóvel objeto deste contrato, serão da responsabilidade do LOCATÁRIO, tais



como, luz, gás, seguro e todos aqueles não proibidos em Lei, exceto taxas condominiais e IPTU que já estão incluídos no valor da locação. O seguro deverá ser feito com cláusula beneficiária a favor do LOCADOR, com cobertura de incêndio em valor não inferior a 60 (sessenta) vezes o valor do aluguel, devendo a cópia da respectiva apólice e renovações ser obrigatoriamente entregues ao LOCADOR.

15ª) O imóvel será usado exclusivamente para fins não residenciais, obrigando-se o LOCATÁRIO, sob pena de despejo e demais penalidades, a não praticar e proibir a prática, dentro do limite do imóvel locado, de jogos de azar e atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

16ª) O LOCATÁRIO declara ter pleno conhecimento da Convenção Condominial e Regulamento Interno do prédio, obrigando-se a cumpri-los e respeitar todas as normas estabelecidas e se obriga também a transferir a titularidade da conta de energia (“Eletropaulo”) para seu nome, sob pena de cometer infração contratual.

17ª) Como garantia desta locação o LOCATÁRIO oferece ao LOCADOR à título de caução, nos termos do artigo 37 - inciso I da Lei nº. 8245/91 o valor equivalente a 03 (três) aluguéis mensais, ou seja, R\$VALOR (valor por extenso) mediante depósito bancário na conta da LOCADORA neste ato.

18ª) Ao final do contrato, estando o LOCATÁRIO quite com todas suas obrigações contratuais e estando o imóvel em perfeitas condições de uso e funcionamento, conforme termo de vistoria, a caução será devolvida ao LOCATÁRIO corrigida pelo índice da poupança.

19ª) Caso o imóvel não seja devolvido nas condições em que foi entregue, o LOCATÁRIO será notificado a fazer os reparos que forem acordados em vistoria de devolução, na presença das partes. Não sendo feitos pelo LOCATÁRIO os reparos acordados, a LOCADORA poderá mandar fazê-los deduzindo da caução os custos incorridos e transferindo ao LOCATÁRIO apenas o saldo remanescente, se houver.

20ª) Os contratantes desde já concordam que todas as citações, intimações, notificações judiciais ou extrajudiciais, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou pelas formas previstas no artigo 58, inciso IV da Lei do Inquilinato e estabelecem, desde já, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor da causa, em caso de demanda judicial.

21ª) As partes obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal qual se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir quaisquer de suas cláusulas, à multa de 03 (três) alugueres vigentes na época da infração, cobrável por ação competente nos termos da legislação que então vigorar, respeitadas as disposições contidas no “caput” do Art.4º da Lei nº. 8245/91.

22ª) Findo ou rescindido o presente contrato, obriga-se o LOCATÁRIO a apresentar ao LOCADOR todos os impostos ou taxas, e contas em geral que, por ventura, ainda estiverem em seu poder.

23ª) A qualquer tempo, quaisquer avisos ou encargos do LOCADOR, entregue no imóvel ora locado e encaminhados ao mesmo com o prazo vencido,



ocasionará a responsabilidade do LOCATÁRIO por qualquer acréscimo ou abono perdido, respondendo igualmente às ações judiciais a que sua omissão der margem.

24ª) Fica desde já o LOCADOR autorizado a ocupar independentemente da ação de ação de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso venha ser abandonado pelo LOCATÁRIO, estando este em mora com os aluguéis ou encargos.

25ª) Se no ato da desocupação, em vistoria procedida com a presença do LOCATÁRIO, o imóvel apresentar danos, responderá além das perdas de reparação e consertos, pelo pagamento do aluguel vigente, pelo tempo necessário à vistoria e execução dos reparos cabíveis.

26ª) Os contratantes elegem o Foro da Comarca de **CIDADE** - **UF**, como competente para dirimir eventuais dúvidas ou omissões advindas da execução e /ou interpelação do presente contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Estando assim justos e contratados, assinam o presente contrato em três vias de igual teor e efeito, na presença de duas testemunhas, o qual será registrado no Cartório competente, correndo as despesas de registro e reconhecimento de firmas por conta exclusiva do LOCATÁRIO.

cidade, data.

Nome

Nome

Nome empresa

Sócio: Nome

TESTEMUNHAS:
