

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): xxxxxxxxxxxxxx, CPF.: XXXXXXXX, 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, encontrar qualquer 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, às prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si sejam de natureza removível.

VI.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 Fortaleza, Emplasa, Cetesb, 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 VISTORAR 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. N^{os}.: 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 co-obrigado, 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 N^o.: _____ 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 extra-judicial, 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.

Natal(RN) e data

Locador(a):

Locatária:

Fiador:

Fiadora:

Testemunhas:

1

RG.:

2

RG.: