**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE PRAZO DETERMINADO COM FIADOR**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

        **LOCADOR:** (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), e C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes;

        **LOCATÁRIA:** (Nome da Locatária), com sede em (xxx), na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), inscrita no C.N.P.J. sob o nº (xxx), e no Cadastro Estadual sob o nº (xxx), neste ato representada pelo seu diretor (xxx), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx).

        **FIADOR 1:** (Nome do Fiador 1), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (xxx), nº (xxx), bairro(xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado(xxx).

        **FIADOR 2:** (Nome do Fiador 2), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (xxx), nº (xxx), bairro(xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado(xxx).

        ***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial de Prazo Determinado com Fiador, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx); sob o Registro nº (xxx) do Cartório de (xxx) Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

        **Cláusula 2ª.** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de fotografias e seus respectivos negativos, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

**DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

        **Cláusula 3ª.** A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins comerciais/industriais (especificar), restando proibido à **LOCATÁRIA**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

        **Cláusula 4ª.** O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a **LOCATÁRIA**, mantê-lo desta forma.

        **Cláusula 5ª.** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao **LOCADOR** recebê-lo ou não. Caso o **LOCADOR** não receba o imóvel, ficará a **LOCATÁRIA** compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo.

**BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

        **Cláusula 6ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

        **Cláusula 7ª.** Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

        **Cláusula 8ª.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo à **LOCATÁRIA** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS**

        **Cláusula 9ª.** A **LOCATÁRIA** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido a **LOCATÁRIA** a realizar o conserto, no prazo de (xxx) dias. Não ocorrendo o conserto, ao **LOCADOR** ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

        **Cláusula 10ª.** O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de conseqüência ceder os direitos contidos no contrato.

        **Cláusula 11ª.** O **LOCADOR** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

        **Cláusula 12ª.** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **LOCATÁRIA**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **LOCADOR**.

**DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

        **Cláusula 13ª.** As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

**DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

        **Cláusula 14ª.** Comprometer-se-á a **LOCATÁRIA** a contratar empresa seguradora idônea, para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a vênia do **LOCADOR**, salientando que o mesmo terá como base, o valor venal do imóvel.

        **Cláusula 15ª.** O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiário o **LOCADOR**, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria **LOCATÁRIA** quanto aos bens de sua propriedade.

        **Cláusula 16ª.** Restará compelida a contratar a empresa de seguro dentro de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente contrato. Não o fazendo, restará o presente rescindido de pleno direito.

        **Cláusula 17ª.** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da **LOCATÁRIA**, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula 24ª.

**DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES**

        **Cláusula 18ª.** Ficará a cargo da **LOCATÁRIA** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial/industrial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

        **Cláusula 19ª.** Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor de R$ (xxx) (Valor Expresso), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR**, e na sua ausência ficará autorizado a recebê-lo, seu procurador (Nome do Procurador e endereço completo), devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 23ª e 24ª.

        **Cláusula 20ª.** Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela **LOCATÁRIA**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso a **LOCATÁRIA** venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao **LOCADOR** emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

        **Cláusula 21ª.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc.), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subseqüente a ocorrência do mesmo.

        **Cláusula 22ª.** Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador, cobrar da **LOCATÁRIA** e/ou dos **FIADORES**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora da **LOCATÁRIA**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 24ª.

        **Cláusula 23ª.** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA** pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

        **Parágrafo único.** A inadimplência da **LOCATÁRIA** gerará a faculdade do **LOCADOR** em rescindir de plano o presente instrumento.

        **Cláusula 24ª.** A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 19ª, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

        **Cláusula 25ª.** Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a **LOCATÁRIA**, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.

        **Parágrafo único.** Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

        **Cláusula 26ª.** A **LOCATÁRIA** terá desconto de R$ (xxx) (Valor Expresso) caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o 1º dia útil do mês subseqüente ao vencido.

        **Cláusula 27ª.** A **LOCÁTARIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

        **Cláusula 28ª.** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 36ª.

        **Cláusula 29ª.** Caso venha o **LOCATÁRIO** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos, vigentes a data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 24ª e 23ª.

**DA FIANÇA**

        **Cláusula 30ª.** Concordam com os termos fixados no presente contrato os **FIADORES**, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

        **Cláusula 31ª.** Os **FIADORES** renunciam expressamente os benefícios contidos nos artigos 1.491, 1.498, 1.499, 1.500, 1.502 e 1.503 do Código Civil Brasileiro.

        **Cláusula 32ª.** Os **FIADORES** não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

        **Cláusula 33ª.** Casos os **FIADORES** venham a incorrer em concordata, falência ou em comprovado estado de insolvência, a **LOCATÁRIA** deverá substituí-lo em (xxx) dias, sob pena de rescisão contratual.

**DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO**

        **Cláusula 34ª.** A **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

        **Cláusula 35ª.** Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes, dos fiadores, e de um engenheiro civil.

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 36ª.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCATÁRIA**, quando:

        **a)** Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**;

        **b)** Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;

        **c)** Nas situações elencadas no presente instrumento.

        **Cláusula 37ª.** O imóvel sendo utilizado de forma diversa da locação comercial/industrial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação da **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 24ª.

**DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

        **Cláusula 38ª.** A presente locação terá o lapso temporal de validade de (xxx) anos, a iniciar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx) e findar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx), data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 34ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

        **Cláusula 39ª.** Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

**DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

        **Cláusula 40ª.** O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

        **Cláusula 41ª.** Caso a **LOCATÁRIA** permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, salvo o disposto na Cláusula 4ª.

**CONDIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 42ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 43ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO**

        **Cláusula 44ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (xxx);

        Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

        (Local, data e ano).

        (Nome e assinatura do Locador)

        (Nome e assinatura do Representante legal da Locatária)

        (Nome e assinatura do Fiador 1)

        (Nome e assinatura do Fiador 2)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)