**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DE PRAZO DETERMINADO COM SEGURO DE FIANÇA**

**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);

        **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).

        ***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial1 de Prazo Determinado com Seguro de Fiança, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente contrato 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, 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 exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, restando proibido à **LOCATÁRIA**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto.

**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 do 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.

        **Parágrafo único.** 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 instrumento, 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 os mesmos**2**.

**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.

        **Parágrafo primeiro.** Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido a **LOCATÁRIA** a realizar o conserto, no prazo de (xxx) dias.

        **Parágrafo segundo.** 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**3** 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**4**, 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**.

**DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

        **Cláusula 13ª.** 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 14ª.** 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 15ª.** Restará compelida a contratar a empresa de seguro dentro de (xxx) dias a contar da assinatura do presente contrato. Não o fazendo, restará o presente rescindido de pleno direito.

        **Cláusula 16ª.** 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 em que o encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula 23ª.

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

        **Cláusula 17ª.** Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial 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 18ª.** 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 (xxx) (Nome do Procurador) residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), devendo fazê-lo até o dia (xxx) de cada mês subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 23ª.

        **Cláusula 19ª.** 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 20ª.** 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, no primeiro dia útil subseqüente a ocorrência do mesmo.

        **Cláusula 21ª.** Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador, cobrar da **LOCATÁRIA**, os aluguéis, tributos e despesas vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Os cheques utilizados em pagamento, se não compensados até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora da**LOCATÁRIA**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 23ª.

        **Cláusula 22ª.** 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 23ª.** A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 18ª, ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora, ficando obrigada a pagar multa de (xxx)% sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de (xxx)% ao mês, mais 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 24ª.** A **LOCATÁRIA** terá desconto de R$ (xxx) (Valor expresso) caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o dia (xxx) do mês subseqüente ao vencido.

        **Cláusula 25ª.** A **LOCÁTARIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o (xxx) dia útil após o vencimento.

        **Parágrafo único.** 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**

        **Cláusula 26ª.** 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 32ª.

        **Cláusula 27ª.** Caso venha a **LOCATÁRIA** 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 na data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto na Cláusula 23ª.

**DO SEGURO DE FIANÇA**

        **Cláusula 28ª.** Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA5** a contratação de um seguro total sobre o imóvel**6** em favor do **LOCADOR**, a fim de garantir o valor do pagamento dos aluguéis, mantendo-o segurado até o final do contrato.

        **Cláusula 29ª.** Caso a **LOCATÁRIA** não contrate o seguro, responderá por todos os danos ocorridos no imóvel, mesmo que decorrentes de caso fortuito ou força maior.

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

        **Cláusula 30ª.** 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 31ª.** Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 32ª.** 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 33ª.** Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação comercial, 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 23ª.

**DO PRAZO**

        **Cláusula 34ª.** 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)**7**, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 30ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

        **Cláusula 35ª.** 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 36ª.** 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 37ª.** Caso a **LOCATÁRIA** permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, por prazo indeterminado**8**.

**CONDIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 38ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 39ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO**

        **Cláusula 40ª.** 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, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

        \_\_\_\_\_\_\_\_
        *Nota:****1.****Art. 55, da Lei nº 8.245/91.****2.****Art. 35, da Lei nº 8.245/91.****3.****Art. 27, da Lei nº 8.245/91.****4.****Art. 28, da Lei nº 8.245/91.****5.****Art. 23, XI, da Lei nº 8.245/91.****6.****Art. 37, III, da Lei nº 8.245/91.****7.****Art. 56, da Lei nº 8.245/91.****8.****Art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91.*