**CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO COMERCIAL**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

        **SUBLOCADOR:** (Nome do sublocador), com sede em (xxx), na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), inscrito no C.N.P.J. sob o nº (xxx), e no Cadastro Estadual sob o nº (xxx), neste ato representado pelo seu diretor (xxx), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), e CPF nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx);

        **SUBLOCATÁRIO:** (Nome do sublocatário), com sede em (xxx), na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), inscrito no C.N.P.J. sob o nº (xxx), e no Cadastro Estadual sob o nº (xxx), neste ato representado pelo seu diretor (xxx), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), e CPF 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 Sublocação Comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente instrumento tem como OBJETO o imóvel (xxx), situado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx), sob o registro nº (xxx), do Cartório do (xxx) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dúvidas.

        **Parágrafo primeiro.** Esta sublocação é regulada pela Lei nº 8.245 de 18/10/2001, DOU de 21/10/1991.

        **Parágrafo segundo.** O imóvel, objeto da sublocação, possui uma área total de (xxx) metros quadrados, cabendo ao **SUBLOCADOR** uma área de (xxx) metros quadrados.

**DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS**

        **Cláusula 2ª.** O **SUBLOCATÁRIO** obriga-se a, terminando o contrato, restituir o imóvel sublocado no estado em que está sendo entregue.

        **Parágrafo primeiro.** Caso o **SUBLOCATÁRIO** pretenda fazer alguma espécie de alteração estrutural ou na fachada do imóvel, não o pode fazer sem a expressa autorização do**SUBLOCADOR**.

        **Parágrafo segundo.** Qualquer benfeitoria que o **SUBLOCATÁRIO** venha a fazer, exceto as necessárias, autorizado pelo **SUBLOCADOR**, considerar-se-á incorporada ao imóvel, sem direito a qualquer compensação ou indenização, não tendo direito a retenção.

        **Parágrafo terceiro.** O **SUBLOCADOR** pode preferir que as benfeitorias sejam removidas no final do contrato, com a restituição do imóvel ao seu estado anterior.

**DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE**

        **Cláusula 3ª.** O valor do aluguel do imóvel objeto da sublocação será de R$ (xxx) (valor expresso), a ser pago diretamente ao **SUBLOCADOR**, que, na sua ausência, autoriza seu procurador (xxx), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), e C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx), a receber em seu lugar.

        **Parágrafo primeiro.** O contrato terá reajuste anual, de acordo com o IPC (Índice de Preços ao Consumidor) vigente na data do reajuste.

        **Parágrafo segundo.** Caso haja algum atraso, pelos órgãos governamentais, na divulgação do índice de correção, o **SUBLOCATÁRIO** obriga-se a pagar o valor sem a correção, sendo que, após a publicação do índice, pagará, de uma só vez, todo o valor da diferença.

        **Parágrafo terceiro.** Caso ocorra variação da lei que modifique o índice adotado, passando a ser com variação mensal, a correção do aluguel acertado obedecerá o índice que a nova legislação vier determinar.

        **Parágrafo quarto.** O aluguel será pago até o quinto dia útil do mês seguinte ao vencimento. Caso este dia seja feriado, o último dia será o imediatamente posterior.

        **Parágrafo quinto.** A falta do pagamento no prazo estipulado constituirá o **SUBLOCATÁRIO** em mora, independentemente de avisos ou interpelações, sujeitando-se aos efeitos dessa inadimplência.

        **Parágrafo sexto.** Após o vencimento, independentemente do pagamento aceito pelo **SUBLOCADOR**, estará o valor do aluguel pago pelo **SUBLOCATÁRIO** sujeito a correção monetária pelos índices oficiais, juros de mora de 1% ao mês e multa de 5% sobre o valor corrigido.

        **Parágrafo sétimo.** Aplicam-se neste contrato todas as cláusulas do CONTRATO DE LOCAÇÃO, no que couber.

**DOS TRIBUTOS, DAS CONTAS E DAS DESPESAS**

        **Cláusula 4ª.** Os tributos que recaem sobre o imóvel sublocado, 50% do valor da conta de energia elétrica, e 50% da conta de água, serão de responsabilidade exclusiva do**SUBLOCATÁRIO**, devendo este pagar nas datas de vencimento, sob pena de responder pelas multas, caracterizando-se, também, infração contratual.

        **Parágrafo único.** A cada três meses, o **SUBLOCATÁRIO** deverá demonstrar ao **SUBLOCADOR** os comprovantes dos pagamentos dessas obrigações.

        **Cláusula 5ª.** As despesas de registro com o presente contrato são de responsabilidade do **SUBLOCATÁRIO**.

**DA RESCISÃO E MULTA**

        **Cláusula 6ª.** Considera-se a sublocação rescindida nas hipóteses previstas em lei, sem necessidade de qualquer aviso, notificação, interpelação ou protesto, e nos casos de infração de qualquer das cláusulas previstas neste contrato.

        **Cláusula 7ª.** O descumprimento, por qualquer das partes, dos termos estabelecidos neste contrato, ou de disposição legal, resultará na aplicação de multa equivalente a três alugueres, vigente na data da infração, que será devida, independentemente do tempo decorrido de sublocação, assegurando-se à outra parte, no entanto, o direito de considerar rescindida a locação e o direito de reivindicar as reparações cabíveis.

**DO PRAZO E DO REGISTRO**

        **Cláusula 8ª.** A sublocação do referido imóvel tem o prazo de (xxx) meses/anos, iniciando-se no dia (xxx), e terminando no dia (xxx).

        **Cláusula 9ª.** Este contrato deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**DO FORO**

        **Cláusula 10ª.** 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 Representante legal do Sublocador)

        (Nome e assinatura do Representante legal do Sublocatário)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)