

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Locação de imóvel para fins não residenciais · Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), arts. 51–57 · Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)

⚠ **Atenção:** Modelo de referência. Recomenda-se revisão por advogado (OAB) antes da assinatura. Preencha todos os campos em branco.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — LOCADOR E LOCATÁRIO

LOCADOR (Proprietário)

RAZÃO SOCIAL / NOME COMPLETO

CNPJ / CPF

INSCRIÇÃO ESTADUAL / MUNICIPAL

REPRESENTANTE LEGAL / CARGO

RG / CPF DO REPRESENTANTE

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

LOCATÁRIO (Empresa / Profissional)

RAZÃO SOCIAL / NOME COMPLETO

CNPJ / CPF

INSCRIÇÃO ESTADUAL / MUNICIPAL

REPRESENTANTE LEGAL / CARGO

RG / CPF DO REPRESENTANTE

ENDEREÇO ATUAL / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL COMERCIAL LOCADO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL

BAIRRO CIDADE / ESTADO CEP MATRÍCULA / REGISTRO DE IMÓVEL

TIPO

☐ Sala/Escritório ☐ Loja ☐ Galpão

☐ Outro: _____

ÁREA TOTAL (M²)

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

MOBILIADO / EQUIPADO

☐ Sim ☐ Parcial ☐ Não

Laudo de Vistoria (Anexo I): ☐ Sim ☐ Não Planta do Imóvel (Anexo II): ☐ Sim ☐ Não

3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E ATIVIDADE EMPRESARIAL

ATIVIDADE / RAMO DE NEGÓCIO PERMITIDO

CNAE PRINCIPAL

LICENÇAS E ALVARÁS EXIGIDOS

☐ Alvará de Funcionamento ☐ Vigilância Sanitária ☐ Bombeiros ☐

Outros: _____

§ O imóvel deverá ser utilizado **exclusivamente** para a atividade descrita acima, sendo vedado o uso residencial ou qualquer outra finalidade não autorizada por escrito pelo Locador.

§ A obtenção de todos os alvarás, licenças e autorizações junto aos órgãos competentes é de responsabilidade **exclusiva do Locatário**, que responde por eventuais infrações.

§ É expressamente **vedado o uso do imóvel para atividades ilícitas**, perigosas, poluentes ou que causem perturbação aos vizinhos.

4. PRAZO DA LOCAÇÃO, ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

DATA DE INÍCIO DATA DE TÉRMINO DURAÇÃO (MESES)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL

R\$ _____ (_____)

§ Na locação comercial por prazo igual ou superior a **5 anos**, o Locatário tem direito à renovação compulsória (art. 51, Lei 8.245/91), desde que explore o mesmo ramo há pelo menos 3 anos.

§ Em locações por prazo determinado, a rescisão antecipada pelo Locatário implica multa proporcional (art. 4º, Lei 8.245/91).

VENCIMENTO / FORMA DE PAGAMENTO

Dia _____ · ☐ PIX ☐ TED ☐ Boletto ☐ Depósito

DADOS BANCÁRIOS / CHAVE PIX

§ Atraso: **multa 2% + juros 1% a.m.** + correção **IGP-M/FGV**.

Reajuste anual: ☐ **IGP-M/FGV** ☐ **IPCA** ☐ **INPC** ☐ Outro: _____

5. ENCARGOS, DESPESAS E REFORMAS

Despesa	Responsável
IPTU / Taxa de lixo	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio ordinário	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio extraordinário	☐ Locador ☐ Locatário
Água / Esgoto	☐ Locador ☐ Locatário
Energia Elétrica	☐ Locador ☐ Locatário
Gás / Telecom / Internet	☐ Locador ☐ Locatário
Seguro Incêndio do imóvel	☐ Locador ☐ Locatário
Manutenção predial ordinária	☐ Locador ☐ Locatário

Reformas e Adaptações

☐ **Permitido com autorização prévia e escrita** do Locador.

☐ **Não permitido** sem negociação de aditivo contratual.

§ Reformas autorizadas: **não geram direito à indenização** ao Locatário ao final da locação, salvo acordo expresso em contrário.

§ Ao término do contrato, o Locatário deverá **restituir o imóvel no estado original** ou no estado acordado na vistoria de entrada, arcando com os custos de restauração.

§ Benfeitorias **necessárias**: indenizáveis pelo Locador. Benfeitorias **úteis e voluptuárias**: não indenizáveis sem autorização.

6. GARANTIA LOCATÍCIA (ART. 37, LEI 8.245/91 — ESCOLHER APENAS 1)

☐ **A) Caução** em dinheiro: _____ meses = R\$ _____

☐ **B) Fiança Pessoal**

NOME / CNPJ OU CPF DO FIADOR

ENDEREÇO / IMÓVEL DE PROPRIEDADE

☐ **C) Seguro Fiança Empresarial** — Apólice: _____ Seguradora: _____

☐ **D) Cessão Fiduciária** de cotas de fundo de investimento

☐ **E) Carta de Fiança Bancária** — Banco: _____ Valor: R\$ _____

§ A garantia escolhida cobre aluguel, encargos, multas, danos ao imóvel e eventuais despesas judiciais, estendendo-se até a efetiva entrega das chaves.

§ É vedada a exigência de mais de uma modalidade de garantia (art. 37, § único, Lei 8.245/91).

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obrigações do Locador (art. 22)

- Entregar o imóvel em condições adequadas ao uso comercial;
- Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a locação;
- Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer recibo discriminado de cada pagamento recebido;
- Pagar despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, X).

Obrigações do Locatário (art. 23)

- Pagar pontualmente aluguel, encargos e tributos acordados;
- Usar o imóvel exclusivamente para a atividade contratada;
- Manter o imóvel em boas condições de conservação e limpeza;
- Cumprir normas de zoneamento, vigilância sanitária e ABNT;
- Não sublocar nem ceder o imóvel sem autorização escrita;
- Comunicar ao Locador avarias ou sinistros imediatamente.

8. PENALIDADES, RESCISÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

Multa por infração: 3x o valor do aluguel vigente, sem prejuízo de perdas e danos.

Rescisão antecipada (Locatário): multa proporcional ao período restante, equivalente a 3 meses, reduzida pro rata (art. 4º, Lei 8.245/91).

Direito de Preferência: em caso de venda do imóvel, o Locatário tem direito de preferência (art. 27, Lei 8.245/91), devendo ser notificado com antecedência mínima de 30 dias.

Sublocação / Cessão: vedada sem autorização escrita do Locador.

Alterações contratuais: somente por aditivo escrito e assinado por todas as partes.

Visitas do Locador: com aviso prévio de no mínimo 24 horas.

Foro eleito: Comarca de _____, Estado de _____, excluindo qualquer outro.

9. DATA E ASSINATURAS

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em **2 (duas) vias de igual teor e forma**, juntamente com os Anexos, na presença das testemunhas abaixo.

_____, _____ de _____ de _____ (Cidade / Dia / Mês / Ano)

LOCADOR / REPRESENTANTE Nome: _____ CNPJ/CPF: _____	LOCATÁRIO / REPRESENTANTE Nome: _____ CNPJ/CPF: _____	TESTEMUNHA 1 Nome: _____ CPF: _____	TESTEMUNHA 2 Nome: _____ CPF: _____
--	--	--	--

FIADOR / GARANTIDOR (SE APLICÁVEL) Nome/Razão Social: _____ CNPJ/CPF: _____	CÔNJUGE DO FIADOR (SE CASADO — ART. 1.647 CC) Nome: _____ CPF: _____
---	--

ANEXO I — LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL COMERCIAL (ENTRADA / SAÍDA)

IMÓVEL / ENDEREÇO	DATA DA VISTORIA	TIPO ☐ Entrada ☐ Saída	RESPONSÁVEL PELA VISTORIA
-------------------	------------------	---	---------------------------

Área / Setor	Paredes / Pintura / Revestimento	Piso	Teto / Forro	Instalações Elétr./Hidr.	Observações
Área de Atendimento	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
Escritório / Sala	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
Depósito / Estoque	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
Banheiro(s)	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
Área Externa / Fachada	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	—		
Estacionamento	—	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	—		

Chaves entregues: Porta principal: _____ · Portão/Garagem: _____ · Sala/ Cofre: _____ · Outras: _____

Equipamentos incluídos: ☐ Ar-condicionado (qtd: _____) ☐ Alarme ☐ Câmeras ☐ Outros: _____

Medidores: Energia: _____ kWh (Med. nº _____) · Água: _____ m³ · Gás: _____ m³

Estado geral do imóvel: ☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Necessita reparos: _____

LOCADOR / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA Nome: _____ Assinatura: _____	LOCATÁRIO / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA Nome: _____ Assinatura: _____
---	---