



Contrato de Locação Não Residencial

Modelo editável do Banco de Ferramentas

Como utilizar

- Substitua todos os campos destacados entre colchetes e complete as linhas de preenchimento.
- Preserve apenas as alternativas compatíveis com o contrato e com o caso concreto.
- Confira datas, valores, prazos, cláusulas citadas, referências legais, partes e assinaturas.
- Exclua esta página de orientação antes de enviar o documento para assinatura ou utilização.

Conferência do conteúdo original

- O conteúdo-base do PDF original foi mantido, sem inclusão de novas regras jurídicas.
- Marcas de página, dados pessoais e dados empresariais do exemplo foram retirados ou transformados em campos editáveis.
- Observações internas e indicações de texto opcional foram convertidas em orientações visíveis para adaptação.

Atenção: confira as referências legais e sua adequação ao caso antes de utilizar o modelo.

Contrato de Locação Não Residencial

(COM ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO)

De um lado, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada na cidade do [CIDADE/UF], doravante denominada

“LOCADORA”.

(SEM ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO)

De um lado, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], neste instrumento denominado simplesmente como “LOCADORA”.

De um lado, [NOME / RAZÃO SOCIAL DO LOCADOR], representado por [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na ENDEREÇO COMPLETO, denominada “LOCADORA” De outro lado [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], E [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo ÓRGÃO EXPEDIDOR/ESTADO, inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], no qual se declaram solidários, de acordo com o artigo 2º da lei 8245/91, doravante denominados “LOCATÁRIO”, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], E [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo ÓRGÃO EXPEDIDOR/ESTADO, inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], doravante denominados “OCUPANTE”.

GARANTIA: O “LOCATÁRIO” oferta a LOCADORA TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO no valor nominal de R\$ [PREENCHER]

([PREENCHER]), subscrito pela [NOME DA SEGURADORA], representada pela proposta/formulário nº: [PREENCHER], na forma estabelecida na CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: O presente contrato é garantido com depósito caução. Existe desde março de 202X, depósito caução à época no valor total de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), atualizados para MÊS de ANO, R\$ [PREENCHER]

([PREENCHER] centavos), conforme CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: O presente contrato é garantido com depósito caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel, no valor total de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), que deverá ser depositado no ato da

assinatura do presente instrumento, no BANCO [PREENCHER], AG: [PREENCHER], CONTA CORRENTE: [PREENCHER] de titularidade de [PREENCHER], CNPJ sob o nº [PREENCHER] OU CPF Nº [PREENCHER], conforme CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: As partes estabelecem a FIANÇA como garantia do presente contrato na pessoa do NOME COMPLETO, inscrito no CPF sob o nº [PREENCHER], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da identidade nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER] casado com NOME COMPLETO, inscrito no CPF sob o nº [PREENCHER], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da identidade nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], ambos residentes e domiciliados à [ENDEREÇO COMPLETO], nos termos da CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: As partes concordam em estabelecer a título de garantia a caução de bem imóvel, relativo ao bem situado na [ENDEREÇO COMPLETO], inscrito na matrícula [PREENCHER], registrado no cartório [PREENCHER], nos termos da

CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: A parte “LOCATÁRIA” oferta a parte “LOCADORA” o SEGURO FIANÇA, subscrito pela NOME DA SEGURADORA, representada pela apólice nº: [PREENCHER], na forma estabelecida na CLÁUSULA [PREENCHER].

Daqui em diante a parte “LOCADORA” será denominada apenas como LOCADORA, a parte “LOCATÁRIA” como LOCATÁRIA, os “RESIDENTES” no imóvel de OCUPANTE e eventual “FIADORA” de FIADORA.

É assim que as partes acima qualificadas passam, através deste instrumento, na melhor forma em direito admitida, a firmar o presente contrato de locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

É objeto do presente contrato de locação o imóvel situado [ENDEREÇO COM CEP], de propriedade da LOCADORA, onde será exercida atividade do ramo alimentício, que os LOCATÁRIOS acharam por bem locar nas condições em que se encontra, conforme fotos anexadas ao presente instrumento.

§1º - Os LOCATÁRIOS declaram que o imóvel encontra-se em perfeitas

condições de utilização e que necessita apenas de pintura e pequenos reparos para iniciar sua atividade no local, ficando o mesmo responsável por tais reparos sem qualquer desconto na locação.

§2º - Os LOCATÁRIOS, após vistoria realizada no local, constataram estar o imóvel

em perfeitas condições de uso para a finalidade a que se destina, inclusive no tocante às condições de limpeza e funcionamento de todas as instalações.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

ou interpelação judicial ou extrajudicial, quando as chaves deverão ser entregues a LOCADORA contra recibo firmado por este.

e terminando , independentemente de notificação, aviso

CLÁUSULA QUINTA - DA FINALIDADE, SUBLOCAÇÃO E CESSÃO

§ 1º - O imóvel se destina exclusivamente às atividades de comércio

alimentício, não sendo permitida, em hipótese alguma, a mudança de uso e destinação, pelos LOCATÁRIOS, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento escrito da LOCADORA.

§ 2º - É de inteira responsabilidade dos LOCATÁRIOS o funcionamento do

estabelecimento comercial, à atividade a que destina que deve está em perfeita obediência a todas as leis, posturas e regulamentos federais, estaduais e municipais, pertinentes à mencionada atividade comercial, sendo obrigado a ressarcir de imediato à LOCADORA qualquer importância que esta seja impelida a pagar, judicial ou extrajudicialmente, em razão de ato, fato ou omissão relacionados com a existência ou funcionamento do estabelecimento comercial; é também de sua responsabilidade manter em perfeita conservação o imóvel ora locado, mantendo-o sempre limpo, livre de invasores, tanto na parte coberta quanto no muro que o circunda, mantendo-o em perfeito estado de solidez.

CLÁUSULA SEXTA – DAS VISTORIAS

§1º - Os LOCATÁRIOS declaram ter pleno conhecimento das condições do imóvel, a qualassina o laudo de vistoria, que passa a fazer parte deste contrato, constante no

ANEXO I

§2º - Fica desde já acordado, que as fotos do laudo de vistoria estarão disponíveis no

dropbox, [PREENCHER], sendo certo que o envio delas ocorrerá até o dia 29/06/2021 às 10h para os endereços eletrônicos dos locatários. Destaca-se ainda, que tais documentos ficarão apenas na modalidade de visualização, sendo vedado terminantemente, qualquer alteração após a data e horário acima supracitado.

§3º - Destaca-se que os locatários possuem prazo peremptório de 3 (três) dias

corridospara se manifestarem quanto ao laudo de vistoria assinado. As possíveis observações deverão ser feitas através do endereço eletrônico [e-mail].

§4º - Fica desde já acordado que os LOCADORES ou sua procuradora, realizarão

vistoriaperiódica e o agendamento das mesmas serão realizadas com antecedência, através de e-mail ou por telefone.

CLÁUSULASÉTIMA– DAPRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo contratual, permanecendo os LOCATÁRIOS no imóvel, pressupõem- se prorrogada a locação por prazo indeterminado com todas as cláusulas aqui estabelecidas, inclusive as majorações de aluguel, salvo denúncia da LOCADORA prevista na referida lei do inquilinato. Caso contrário, os LOCATÁRIOS obrigam-se a restituir o imóvel locado inteiramente desocupado nas mesmas condições em que o recebeu, em perfeito estado de conservação e aseio, com todas as instalações anteriormente existentes de água, gás, luz e esgoto em bom funcionamento, sob penade responder pelos danos e prejuízos causados no mesmo e a pagar multas e encargoscontratuais e mais os aluguéis até a data do término nos serviços necessários para colocar o imóvel nas condições de habitabilidade.

PARÁGRAFO ÚNICO- Os LOCATÁRIOS, encontrando-se a locação vigendo por

tempo indeterminado deverão avisar por escrito a LOCADORA com antecedência de 30 (trinta) dias seu interesse em restituir o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Finda a locação, as chaves do imóvel somente serão recebidas pelos LOCADORES, após prévia visita, marcada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas paraque seja realizada vistoria no local feita pelos próprios ou por preposto, a fim de ser verificado o pleno cumprimento das cláusulas deste contrato

§1º - O imóvel deverá, no ato da devolução das chaves, estar com pintura nova na

corbranca.

§2º - Os LOCADORES deverão conceder recibo de entrega das chaves aos

LOCATÁRIOS, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves, nem sua entrega a terceira pessoa que não seja a LOCADORA

§3º - A constatação de estragos em qualquer de suas dependências, aparelhos ou

instalações, impedirá o recebimento das chaves e sujeitará os LOCATÁRIOS à execução dos consertos ou ao pagamento aos LOCADORES de importância correspondente à obra necessária, a título de indenização.

§4º - Ficará, ainda, os LOCATÁRIOS sujeitos ao pagamento dos aluguéis e encargos

que forem vencendo até a completa reposição do imóvel nas perfeitas condições de habitabilidade, tal como ora lhe é entregue.

§5º - No ato de devolução das chaves os LOCATÁRIOS deverão apresentar as 3 (três)

últimas contas, originais, de água e energia elétrica, devidamente quitadas, bem como os comprovantes de pagamento do consumo final, com respectivos cortes no fornecimento dos referidos serviços, após a realização do laudo de vistoria final e eventuais reparos necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA MULTA

As partes estipulam a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste instrumento, sempre em prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios.

§1º - Em caso de rescisão antecipada, a multa prevista no parágrafo § 1º, será paga

de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, respeitado o disposto no caput do art. 4º da Lei 8.245/91.

§2º - A tolerância da LOCADORA em aplicar de imediato às sanções nas quais

estiverem sujeitos os LOCATÁRIOS, não a eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em renovação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

§3º - A multa não exonera os LOCATÁRIOS da entrega do imóvel nas condições

estabelecidas neste contrato.