**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS**

# - DAS PARTES

**LOCADOR: xxxxxxxxxxxxxxxxx**

# LOCATÁRIA: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

# FIADORES: (DOIS FIADORES COM MATRICULA DE IMOVEL ANEXADA AO CONTRATO)

1. **- DO OBJETO DE LOCAÇÃO**: **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

# - DO PRAZO:

A presente locação é contratada pelo prazo de 10 anos ou 120 (cento e vinte) meses, tendo seu início em 01 de xxxxxxo de xxxx

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente contrato não será automaticamente renovado, tendo interesse o LOCATÁRIO em permanecer com a locação deverá formalizar por escrito aos LOCADORES constando nesse comunicado uma proposta para que em caso de interesse seja feito novo contrato após findado o presente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Antes do vencimento do prazo ajustado no *caput* não poderá os LOCADORES retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual da LOCATARIA, e nem poderá este devolvê-lo aos

LOCADORES, sob pena de pagamento da multa no valor equivalente a 10(dez) meses de aluguel; também a

LOCATÁRIA não poderá restituí-lo durante a locação, sem avisar aos LOCADORES por escrito, com

antecedência mínima de 90 (noventa) dias, obrigando-se ao pagamento do aluguel e os encargos durante o prazo de aviso.

# - DO PREÇO:

As partes ajustam e convencionam a título de valor locatício, que a LOCATÁRIA pagará, mensalmente aos LOCADOR, em moeda corrente nacional até o dia 05 (cinco) do mês subsequente, via depósito bancário ou TED em conta informada pelos LOCADORES ou a quem os indicar por escrito, SEMPRE DENTRO DO HORÁRIO DE EXPEDIENTE DOS BANCOS LOCAIS, o valor de **R$ xxxxxxxxxxx, (**xxxxxxxxxxx), será acrescido ao boleto os valores de IPTU e seguro predial, ficando em separado os pagamentos de Energia Elétrica (CPFL/RGE) e também de água (Corsan) que o LOCATÁRIO deverá quitar os boletos enviados pelas empresas responsáveis.

PARAGRÁFO PRIMEIRO: No valor do aluguel não estão incluídos os encargos, tributos e taxas adstritos ao imóvel que também serão de responsabilidade a LOCATÁRIA a quitação dos mesmos quando houver.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor locatício pactuado será corrigível anualmente, ou em menor prazo se permitido pela legislação, pela variação do IGP-M ou de seu sucessor legal ou desde que dote o mesmo critério. Caso o índice de IGPM for negativo ou não der base para reajuste, será então utilizado o índice do IPCA.

**PARÁGRAFO QUARTO: Os LOCADOR concederam em favor da LOCATÁRIA uma bonificação nos locatícios para pagamento no prazo durante os 12 (doze) primeiros meses de locação, Caso a LOCATÁRIA não cumpra o prazo de vigência determinado na**

**Cláusula Terceira, a bonificação é desconsiderada e a LOCATÁRIA terá de ressarcir os LOCADORES os valores de bonificação que utilizou no período.**

1. - **DA MORA**

PARAGRÁFO PRIMEIRO: Efetivado o pagamento fora do prazo, ainda que na esfera extrajudicial, pagará a LOCATÁRIA correção monetária “*pro rata tempore*” a base das variações adotadas para atualização do locatário, multa de 10% (dez por cento), juros 1% (um por cento) e correção monetária, sobre o total do valor devido.

PARAGRÁFO SEGUNDO: Na hipótese de ser ajuizada ação judicial pertinente, suportará, também além do convencionado no parágrafo anterior, as custas processuais e os honorários de 20% (vinte por cento).

# - DAS OBRIGAÇÕES

A LOCATÁRIA e seus FIADORES, desde já se obrigam e se comprometem, até a desocupação, entrega recebimento e liberação definitiva do imóvel, para com aos LOCADOR em relação:

PARAGRÁFO PRIMEIRO: Cumprimento rigoroso de todas as cláusulas e condições deste contrato.

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

PARAGRÁFO SEGUNDO: Manter e conservar o imóvel ora locado em perfeitas condições de uso e habitabilidade ao fim a que se destinam, devendo zelar permanentemente pelo bom funcionamento das instalações, benfeitorias ou qualquer outras que façam parte dos imóveis deste contrato;

PARAGRÁFO TERCEIRO: Suportar os custos e ônus decorrentes das conservações e manutenções, bem como das eventuais multas ou penalidade que, eventualmente, sejam aplicadas por quem de direito e que estejam atreladas ao uso inadequado do imóvel, principalmente quando em descordo com o sistema normativo vigente quer do Poder Publico ou da Convenção de Condomínio e/ou Regimento Interno;

PARAGRÁFO QUARTO: Manter os LOCADOR informados de eventuais irregularidades que possam prejudicar ou afetar o imóvel, seu uso ou disposições, sob pena de responder junto aos LOCADOR pelos prejuízos daí advindos;

 PARAGRÁFO QUINTO: Repor o imóvel nas condições recebidas, por ocasião da restituição, procedendo as reformas, reparos, consertos, pintura ou quaisquer outros que se façam necessários, principalmente em relação às instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, cloacal, vidros, fechos, trincos, fechaduras, chaves, portas, janelas, enfim, tudo quanto integra o imóvel objeto desta locação;

PARAGRÁFO SEXTO: Ainda quando autorizadas cessões transferências, empréstimos ou quaisquer outros benefícios continuarão, LOCATÁRIA e seus FIADORES respondendo pelas obrigações decorrentes deste contrato, salvo se, por escrito, liberados;

PARAGRÁFO SÉTIMO: A LOCATÁRIA deverá permitir vistorias, eventuais dos imóveis a fim de que se constate se as obrigações deste contrato estão sendo cumpridas, cujas irregularidades constatadas ser-lhes-ão transmitidas para que sejam providenciadas, sob pena de assim não sendo serem elas realizadas pelos LOCADOR ou seu representante legal, cujo ônus daí emergente deverá ser ressarcido, ao preço no dia do efetivo pagamento, pela LOCATÁRIA, acrescido das demais cominações legais, aplicando-se, no que couber, as disposições dos PARAGRÁFOS QUARTO E QUINTO da cláusula décima do presente contrato;

PARÁGRAFO OITAVO: A LOCATÁRIA se compromete a quitar os valores do seguro de incêndio e vendaval para o imóvel locado, estipulado como beneficiário os LOCADORES, no exato valor de mercado do bem, conforme avaliação de imobiliárias e da seguradora escolhida para a contratação do seguro. A contratação do seguro será de responsabilidade dos LOCADOR, ficando assim acertado entre as partes que os valores referentes a esse seguro serão cobrados pelos LOCADOR no mesmo boleto ou deverá a LOCATÁRIA depositar o valor informado juntamente com os valores mensais de aluguel e IPTU na conta informada pelos LOCADOR.

PARÁGRAFO NONO: A LOCATÁRIA, às suas expensas, deverá obter todas as suas autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as conseqüências decorrentes da prática dessas atividades mercantis.

PARÁGRAFO DÉCIMO: As despesas do presente contrato, referente ao reconhecimento de firmas, despesas bancárias decorrentes da cobrança dos valores locativos e seus acréscimos e bem assim aqueles decorrentes de suas prorrogações, se houver, correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Comunicar no prazo de 05 dias úteis a troca de endereço, telefone, e-mail ou qualquer outra informação que conste no seu cadastro ou dos fiadores.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Os LOCADOR obrigam-se a entregar no ato da assinatura do presente

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

instrumento em mãos à LOCATÁRIA a matricula atualizada do imóvel, cópia do habite-se comercial e Certidão de Uso Permitido, emitidos pela Prefeitura Municipal de Gramado.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: Deverá a LOCATÁRIA proceder com qualquer alteração na rede elétrica do prédio junto a CPFL/RGE, caso a mesma existente não seja adequada a suas atividades. Caso a LOCATÁRIA veja necessidade nessa alteração, os LOCADOR declaram não ter reponsabilidade alguma com relação alteração e sobre os custos que poderem acarretar tal alteração.**

**VII - DAS BENFEITORIAS:**

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os LOCADOR permitem a LOCATÁRIA a realização de benfeitorias úteis e necessárias no imóvel, desde que não descaracterizem o imóvel ou comprometam a sua estrutura, sendo que tais custos serão ônus exclusivo da LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA, sejam úteis ou necessárias, incorporarão ao imóvel, não podendo ser retiradas ao final do contrato, também não lhe cabendo direito algum a indenização por tais benfeitorias.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os LOCADOR poderam optar que o imóvel seja devolvido nas condições em que foi entregue a LOCATÁRIA, sem quaisquer benfeitorias, hipótese em que a LOCATÁRIA deverá suportar todos os custos de reforma do imóvel.

PARAGRAFO QUARTO: OS LOCADOR autorizam a LOCATÁRIA, a proceder com a retirada de algumas paredes internas em alvenaria, caso sejam necessárias para melhor adaptação as atividades que serão exercidas no local, isentando a LOCATÁRIA na reposição das mesmas em caso de rescisão caso já tenha passado o tempo mínimo de contrato conforme Cláusula III – DO PRAZO. Ficando a LOCATÁRIA responsável por quaisquer danos que venham ocorrer na estrutura do prédio caso sejam retiradas tais paredes.

**VIII - DAS VEDAÇÕES**

A LOCATÁRIA e seus FIADORES na vigência desta relação contratual, é vedado:

PARAGRAFO PRIMEIRO: Alterar o fim a que se destina o imóvel, parcial ou totalmente;

PARAGRAFO SEGUNDO: Ceder, transferir, emprestar ou sublocar, total ou parcialmente, o imóvel, salvo se expressamente autorizado, por escrito, pelos LOCADOR;

PARAGRAFO TERCEIRO: Descontar dos locatícios valores sejam eles quais forem, decorrentes de obras ou benfeitorias realizadas, sem a prévia aceitação dos LOCADOR;

PARAGRAFO QUARTO: Reter o imóvel ou pretender indenizações, sejam elas a que título forem, sob alegação de realização de obras ou benfeitorias, ainda que úteis e necessárias;

PARÁGRAFO QUINTO: Sendo a LOCATÁRIA pessoa jurídica, não poderá ceder as quotas sociais da empresa à terceiros, sem previa notificação aos LOCADOR.

**IX - DAS GARANTIAS**

A fiança prestada a este contrato implica na responsabilidade solidária e ilimitada dos fiadores, que responderão pelo cumprimento total e integral destas obrigações até a desocupação, entrega, recebimento e liberação efetiva do imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade ao fim que se destinam;

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

PARAGRAFO PRIMEIRO: Em caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores fica a LOCATÁRIA obrigada a substituí-los, imediatamente, ou seja, no máximo em 10 (dez) dias, contados do evento, por outro idôneo a juízo do locador, sob pena de rescisão contratual, sujeitando-se as cominações capituladas neste contrato e aplicáveis a espécie;

PARAGRAFO SEGUNDO: Os fiadores são obrigados a manter os LOCADOR informado das eventuais alterações de seu endereço para eventuais notificações de estilo e determinadas por lei, sob pena de assim não sendo responder pelos prejuízos daí advindos;

PARAGRAFO TERCEIRO: Os fiadores permanecem responsáveis solidários pelo cumprimento de eventuais débitos que a LOCATÁRIA deixe pendente para com terceiras pessoas, que possam trazer prejuízos aos LOCADOR, principalmente aqueles que forem devidos ao Poder Público, decorrentes de tributos ou débitos trabalhistas. Cujos credores poderão pretender responsabilizar aos LOCADOR pelo debito;

PARAGRAFO QUARTO: Os fiadores, em conjunto ou isoladamente, ficam investidos de poderes necessários e especiais para o recebimento, em nome da LOCATÁRIA, independente de ordem de nomeação de citações, inclusive inicial, notificações, intimações, interpelações ou quaisquer outras advindas do Poder Judiciário, sempre que oriundas desta relação locatícia.

PARAGRAFO QUINTO: Neste ato e por este instrumento os fiadores declaram ter ciência que se tratam de devedores solidários e não subsidiários, razão pela qual renunciam a prerrogativa de benefício de ordem, prevista no artigo 827 do CCB, assim como a exoneração da fiança do artigo 835 do CCB.

**X - DA RESCISÃO**

A inadimplência de qualquer das obrigações aqui convencionadas, implica na rescisão automática e de pleno direito deste contrato, sem que para tanto seja necessária prévia notificação ou interpelação para constituir o inadimplente em mora, sem que ao inadimplente assista qualquer direito indenizatório, seja ele qual for, principalmente em se tratando de:

PARAGRAFO PRIMEIRO: Cessão e/ou transferência a qualquer título da locação sem a anuência, por escrito, do LOCADOR;

PARAGRAFO SEGUNDO: Por desapropriação ou incêndio que implique na danificação dos imóveis ;

PARAGRAFO TERCEIRO: Pelo não pagamento dos locatícios e seus encargos, bem como pela não conservação e manutenção do imóvel;

PARAGRAFO QUARTO: Por descumprimento de qualquer outra obrigação decorrente deste contrato.

**XI - DA RESTITUIÇÃO**

Resilida ou rescindida a relação contratual, o LOCATÁRIO e seus fiadores se obrigam, desde já a efetivar a entrega dos imóveis nas condições de uso a que se destinam.

PARAGRAFO PRIMEIRO: A restituição efetivar-se-á mediante depósito das chaves nas mãos dos LOCADOR ou de seu representante legal e juntamente com as chaves deverá entregar recibo de Quitação da Energia Elétrica, bem como sua Conta Final de fornecimento, recibo de Quitação das Contas de Telefone, Certidão Negativa de Tributos Municipais (IPTU), além disso, antes de devolver o imóvel aos LOCADOR, deverá a LOCATÁRIA fazer os reparos e pinturas que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

**PARAGRAFO SEGUNDO: Constitui obrigação acessória a locação, quando da desocupação do imóvel a**

**LOCATÁRIA deverá entregar o imóvel com pintura geral interna nova, independente do estado que em que esta recebendo o imóvel.**

**XII - DAS PENALIDADES**

Em caso de inadimplência contratual fica convencionado uma cláusula penal de valor equivalente a 03 (três) locatícios, vigentes a época do evento, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato e aplicáveis a espécie.

**XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Integram as convenções deste contrato mais as disposições seguintes:

PARAGRAFO PRIMEIRO: A LOCATÁRIA declara haver recebido os imóveis, objeto desta relação contratual, em perfeitas condições de uso, nunca habitado, obrigando-se a utiliza-los somente ao fim a que se destinam e restitui-lo nas mesmas condições recebidas, conforme fotos digitalizadas em DVD que fazem parte do LAUDO

**CARENCIA**

O LOCADOR , consignara ao LOCATÁRIO, carência de 60 dias de aluguel.

**DE VISTORIA INCIAL.**

PARAGRAFO SEGUNDO: Os LOCADOR não se responsabilizam, em hipótese alguma, por prejuízos advindos do mau uso ou mau funcionamento de qualquer das instalações (sanitárias, água, luz, telefone, etc) ainda que de sua responsabilidade seja o reparo, se do problema não tenha ciência;

PARAGRAFO TERCEIRO: A LOCATÁRIA desde já se compromete a permitir a visitação ao imóvel em caso de venda, desde que com agendamento prévio de no mínimo 24 (vinte e quatro) horas.

PARAGRAFO QUARTO: Quaisquer tolerâncias ou concessões não poderão ser alegadas pela LOCATÁRIA para alterar o que for escrito e estiver pactuado entre as partes, em razão do que são liminarmente afastadas as prerrogativas do art. 838 do CCB;

PARAGRAFO QUINTO: As alterações dos valores locatícios, ainda que não cobrados nas épocas oportunas não, desobriga a LOCATÁRIA e seus fiadores, que deverão pagá-las ao tempo que forem cobradas;

PARAGRAFO SEXTO: Os LOCADOR não cobrarão luvas ou ponto da LOCATÁRIA. Deste modo, a LOCATÁRIA renuncia a todos os direitos relativos ao ponto comercial, luvas e etc.

PARAGRAFO SÉTIMO: Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a legislação vigente a época do evento segundo sua forma e natureza;

PARAGRAFO OITAVO: Os LOCADOR asseguram desde já a LOCATÁRIA o direito de preferência na compra do imóvel locado, assim como, no caso de alienação a terceiros a obrigação de o adquirente respeitar integralmente o presente contrato

PARÁGRAFO NONO: As partes envolvidas no presente contrato de locação, declaram ser solidários e declaram terem lido todas as cláusulas do mesmo, especialmente aquelas em negrito.

PARÁGRAFO NONO: As partes elegem o foro do local do imóvel, para dirimir as contendas e divergências deste contrato.

**\*RUBRICAR AS PRIMEIRAS VIAS E RECONHECER POR AUTENTICIDADE AS ASSINATURAS\***

Assim, por se acharem justas, acordadas a contratadas firmam este contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma com as testemunhas instrumentais para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

xxxxxxx/ RS, xxxx de xxxxxx de xxxxxx

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| LOCADOR: CPF: | LOCADOR: CPF: |  | LOCADOR: CPF: |

FIADOR: FIADOR

CPF: CPF:

TESTAMUNHA TESTEMUNHA

CPF: