**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** **NÃO RESIDENCIAL**

**IMÓVEL**:

**OBJETO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**: O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na      , -USO NÃO RESIDENCIAL-

**COMPOSIÇÃO**:

**LOCADOR**:     , CNPJ n. / CPF sob n.      , portador da cédula de identidade n.      , válido até       , residente em

**LOCATÁRIOS**:      , CPF sob n.      , Carteira de Identidade      , válido até       - domicilio

Pelo presente instrumento particular, de um lado      , com sede à rua      , neste ato representado pelo sócio gerente,      , doravante denominado LOCADOR; e de outro lado      , com sede à rua      , neste ato representado por seu sócio gerente,      , doravante simplesmente denominado LOCATÁRIO, têm entre si justo e acertado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

**Cláusulas**:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**: O prazo de locação será de      , a partir do      , terminando      , data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

**CLÁUSULA SEGUNDA**: O LOCATÁRIO desde logo adianta que na realização de sua atividade industrial/comercial não causará qualquer tipo de poluição, ou dano ambiental. É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO obter o alvará de funcionamento do estabelecimento, segundo sua atividade comercial/industrial. Em não obtendo e desejando encerrar o contrato deverá quitar os aluguéis devidos, sem o embargo da multa contratual.

**CLÁUSULA TERCEIRA**: O locatário SE OBRIGARÁ A PAGAR UM valor mensal de locação correspondente a R$      , a ser efetuado diretamente ao LOCADOR.

\* TOLERÂNCIA. O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 3º (terceiro) dia útil depois o vencimento. A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada no caput desta CLÁUSULA, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

\* REAJUSTE: 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 reajuste do aluguel terão 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 e fiadores, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

**CLÁUSULA QUARTA:** O LOCATÁRIO será responsável por todos os tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive despesas com IPTU. Deverá arcar com as despesas que recaírem, como energia e água que serão pagas diretamente as empresas concessionárias dos referidos serviços.

**CLÁUSULAQUINTA**: Fica o LOCATÁRIO a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes serão por conta do LOCATÁRIO. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação, quando finda ou rescindida esta avença. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. Caso este consinta na realização de obras, ficarão desde logo, incorporados ao imóvel. Sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas desde que não desfigurem o imóvel locado.

O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para seu uso comercial e o mesmo se encontra em perfeito estado de conservação.

**CLÁUSULA SEXTA:** O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio do LOCADOR.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, o presente contrato de locação será rescindido de pleno direito, independente de qualquer indenização de ambas as partes ou contratantes.

**CLÁUSULA OITAVA:** É facultado ao LOCADOR vistoriar, por si e seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

**CLÁUSULA NONA:** A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato sujeita o infrator à multa de dez vezes o valor do aluguel, tomando por base, o último aluguel vencido.

**CLÁUSULA** **DÉCIMA:** As partes contratantes elegem o Foro desta cidade, quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir quaisquer ações que se originarem do presente contrato, renunciando aos de seus domicílios futuros.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** E por estarem justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas, também abaixo assinam.

     ,

**Locador**

**Locatário(s)**