

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL (COMERCIAL)

MODELO GRATUITO · LEI 8.245/91 · ANACLARA.APP

Antes de usar: Este é um modelo genérico, oferecido gratuitamente pela Anaclara como ponto de partida. Não é parecer jurídico e não substitui a leitura de um advogado. Cada locação tem particularidades — valor, garantia, estado do imóvel, quem são as partes — e cláusula que contraria a Lei 8.245/91 é nula de pleno direito mesmo que as duas partes assinem (art. 45). Revise, ajuste ao seu caso e leve a um advogado antes de assinar. A Anaclara é uma plataforma de assinatura eletrônica, não um escritório de advocacia.

CLÁUSULA PRIMEIRA — DAS PARTES

LOCADOR(A):

[NOME COMPLETO OU RAZÃO SOCIAL], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [NÚMERO] e do RG nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], telefone [DDD + NÚMERO], e-mail [E-MAIL].

LOCATÁRIO(A):

[NOME COMPLETO OU RAZÃO SOCIAL], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [NÚMERO] e do RG nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], telefone [DDD + NÚMERO], e-mail [E-MAIL].

FIADOR(A):

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador(a) do CPF nº [NÚMERO] e do RG nº [NÚMERO], residente e domiciliado(a) em [ENDEREÇO COMPLETO], telefone [DDD + NÚMERO], e-mail [E-MAIL]. (Preencher somente se a garantia escolhida for fiança. Se o fiador for casado, o cônjuge também deve assinar.)

As partes acima qualificadas têm entre si justo e contratado o presente contrato de locação, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas seguintes, que mutuamente aceitam.

CLÁUSULA SEGUNDA — DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel não residencial situado em [ENDEREÇO COMPLETO, COM NÚMERO, COMPLEMENTO, BAIRRO, CIDADE, ESTADO E CEP], com área útil de [METRAGEM] m², inscrito na matrícula nº [NÚMERO] do [CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS] e no cadastro municipal sob o nº [INSCRIÇÃO DE IPTU].

CLÁUSULA TERCEIRA — DA DESTINAÇÃO E DO RAMO DE ATIVIDADE

O imóvel destina-se exclusivamente à exploração da atividade de [DESCREVER O RAMO — por exemplo: comércio varejista de vestuário], pelo LOCATÁRIO, sendo vedada a mudança de ramo sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

Cabe exclusivamente ao LOCATÁRIO obter e manter em vigor o alvará de funcionamento, as licenças sanitárias, ambientais e do corpo de bombeiros e quaisquer outras autorizações exigidas para a atividade, respondendo por multas e sanções decorrentes de sua falta. A não obtenção de licença não autoriza a rescisão sem ônus, salvo se decorrer de vício do próprio imóvel.

O ramo declarado aqui não é detalhe de forma: o direito à renovação compulsória exige que o locatário explore o mesmo ramo, ininterruptamente, pelos três anos anteriores (art. 51, III da Lei 8.245/91). Mudar de ramo no meio do caminho reinicia essa contagem.

CLÁUSULA QUARTA — DO PRAZO E DA RENOVAÇÃO

A locação é ajustada pelo prazo de [NÚMERO] meses, com início em [DIA/MÊS/ANO] e término em [DIA/MÊS/ANO], data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel, independentemente de notificação, aviso ou interpelação.

Findo o prazo, se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, a locação se prorroga por prazo indeterminado, podendo o LOCADOR denunciar o contrato mediante aviso por escrito, com 30 (trinta) dias para desocupação.

Fica ressalvado o direito do LOCATÁRIO à renovação compulsória do contrato, nos termos e prazos do art. 51 da Lei 8.245/91, quando preenchidos os requisitos legais.

Base legal: art. 51 da Lei 8.245/91. A renovação compulsória exige, cumulativamente, contrato escrito e por prazo determinado (inciso I); prazo mínimo de cinco anos, somados os contratos escritos ininterruptos (inciso II); e exploração do mesmo ramo pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos (inciso III). A ação renovatória só pode ser proposta na janela que vai de um ano até seis meses antes do fim do contrato — fora dela, o direito decai (§ 5º). E, pelo art. 45, é nula a cláusula que afaste esse direito.

CLÁUSULA QUINTA — DO ALUGUEL

O aluguel mensal é de R\$ [VALOR] ([VALOR POR EXTENSO]), a ser pago até o dia [DIA] de cada mês, por [transferência bancária / Pix / boleto] em favor do LOCADOR, na conta [BANCO, AGÊNCIA E CONTA] ou na chave Pix [CHAVE].

O atraso sujeita o LOCATÁRIO a multa de [PERCENTUAL]% sobre o valor devido, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo [ÍNDICE], sem prejuízo da ação de despejo por falta de pagamento.

Base legal: art. 17 da Lei 8.245/91 — é vedado estipular o aluguel em moeda estrangeira, vinculá-lo à variação cambial ou ao salário mínimo.

CLÁUSULA SEXTA — DO REAJUSTE

O aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, contados do início da locação, pela variação acumulada do [ÍNDICE — por exemplo IPCA ou IGP-M] no período, ou, na sua falta ou extinção, pelo índice que legalmente o substituir.

CLÁUSULA SÉTIMA — DOS ENCARGOS E TRIBUTOS

Além do aluguel, correm por conta do LOCATÁRIO:

- as contas de água, esgoto, energia elétrica, gás, internet e telefone;
- o IPTU e a taxa de coleta de lixo, se assim ajustado nesta cláusula;
- as despesas ordinárias de condomínio;
- as taxas e emolumentos ligados ao exercício da atividade no imóvel;
- o prêmio do seguro contra incêndio, se assim ajustado.

Correm por conta do LOCADOR as despesas extraordinárias de condomínio e as obras que interessem à estrutura integral do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA — DA GARANTIA

Para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, as partes elegem UMA — e somente uma — das modalidades de garantia abaixo, assinalando a escolhida e apagando as demais:

- CAUÇÃO EM DINHEIRO, no valor de R\$ [VALOR] ([VALOR POR EXTENSO]), equivalente a [NÚMERO] meses de aluguel, depositada em caderneta de poupança em nome das partes, revertendo em benefício do LOCATÁRIO os rendimentos por ocasião do levantamento.
- FIANÇA, prestada por [NOME DO FIADOR], acima qualificado, que responde solidariamente por todas as obrigações do LOCATÁRIO até a efetiva devolução das chaves, inclusive durante eventual prorrogação por prazo indeterminado.
- SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA, contratado junto a [SEGURADORA], apólice nº [NÚMERO], cuja renovação é de responsabilidade do LOCATÁRIO durante toda a vigência da locação.
- CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO, nos termos e condições descritos no instrumento anexo a este contrato.

Base legal: art. 37 da Lei 8.245/91 lista as quatro modalidades e o parágrafo único veda, sob pena de nulidade, mais de uma garantia no mesmo contrato. A caução em dinheiro não pode exceder três meses de aluguel e deve ir para caderneta de poupança (art. 38, § 2º). Caução em bens móveis é registrada em cartório de títulos e documentos, e em bens imóveis averbada na matrícula (art. 38, § 1º).

CLÁUSULA NONA — DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Além das demais previstas em lei e neste contrato, obriga-se o LOCATÁRIO a:

- manter o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- pagar pontualmente o aluguel e os encargos previstos neste contrato;
- comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe caiba, bem como as turbações de terceiros;
- não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública;
- permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora;
- restituir o imóvel, ao fim da locação, no estado em que o recebeu, conforme o termo de vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- manter em dia as licenças e os alvarás necessários à atividade;
- não instalar equipamento, letreiro ou carga que exceda a capacidade elétrica ou estrutural do imóvel sem prévia autorização escrita e sem laudo técnico;
- contratar e manter seguro contra incêndio e responsabilidade civil compatível com a atividade, se assim ajustado nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA — DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das demais previstas em lei e neste contrato, obriga-se o LOCADOR a:

- entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;
- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- fornecer ao LOCATÁRIO, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e as despesas de corretagem;
- pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário neste contrato;
- pagar as despesas extraordinárias de condomínio, assim entendidas as que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — DA VISTORIA

As partes realizam vistoria conjunta do imóvel na entrega das chaves, cujo termo descritivo, acompanhado de fotografias datadas, constitui o Anexo I e é o parâmetro para a devolução do imóvel ao final da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DAS BENFEITORIAS E DA ADAPTAÇÃO DO PONTO

O LOCATÁRIO poderá realizar as obras de adaptação necessárias à sua atividade mediante autorização prévia e por escrito do LOCADOR, correndo as despesas por sua conta.

As benfeitorias necessárias serão indenizáveis e permitem retenção. As úteis somente serão indenizáveis se previamente autorizadas por escrito. As voluptuárias não são indenizáveis e podem ser levantadas ao fim da locação, desde que a retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. Salvo ajuste em contrário, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel no estado original.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

É vedada a cessão do contrato, a sublocação total ou parcial e o empréstimo do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR. A transferência do fundo de comércio ou a alteração do quadro societário do LOCATÁRIO deverá ser previamente comunicada ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DA DEVOLUÇÃO ANTECIPADA

Durante o prazo ajustado, o LOCADOR não pode reaver o imóvel. O LOCATÁRIO pode devolvê-lo a qualquer tempo, pagando multa equivalente a [NÚMERO] aluguéis vigentes, reduzida proporcionalmente ao período já cumprido do contrato.

Base legal: art. 4º da Lei 8.245/91, na redação da Lei 12.112/2009. Em contrato de construção ajustada (built to suit), o art. 54-A, § 2º admite regra própria de multa — se for o seu caso, este modelo não serve sem adaptação por advogado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA — DA RESCISÃO

O descumprimento de qualquer cláusula autoriza a parte prejudicada a considerar o contrato rescindido de pleno direito, respondendo a parte infratora por multa equivalente a [NÚMERO] aluguéis vigentes, sem prejuízo das perdas e danos e das medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — DA ASSINATURA ELETRÔNICA

As partes reconhecem como válida e plenamente eficaz a assinatura deste contrato por meio eletrônico, ainda que sem certificado no padrão ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, declarando aceitar a plataforma utilizada como meio de comprovação de autoria e integridade.

As partes reconhecem igualmente como válidos os registros eletrônicos gerados no processo de assinatura — data e hora, identificação do signatário, endereço eletrônico ou número de telefone utilizado e resumo criptográfico (hash) do arquivo — que integram este instrumento para todos os fins de prova.

Base legal: MP 2.200-2/2001, art. 10, § 2º; Lei 14.063/2020 (níveis de assinatura eletrônica: simples, avançada e qualificada). O CPC, art. 784, § 4º, incluído pela Lei 14.620/2023, dispensa a assinatura de testemunhas nos títulos executivos constituídos por meio eletrônico quando a integridade é conferida por provedor de assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA — DO FORO

Fica eleito o foro da comarca da situação do imóvel para dirimir as questões oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em via eletrônica única, de igual teor e forma.

[CIDADE], [DIA] de [MÊS] de [ANO].

ASSINATURAS

LOCADOR(A)

Nome: _____ CPF/CNPJ: _____

LOCATÁRIO(A)

Nome: _____ CPF/CNPJ: _____

FIADOR(A) – SE HOUVER

Nome: _____ CPF: _____

Testemunhas: a locação vale entre as partes sem testemunha alguma, e o crédito de aluguel já é título executivo extrajudicial pelo art. 784, VIII do CPC. Duas testemunhas continuam necessárias em duas situações específicas: para averbar o contrato na matrícula do imóvel e assegurar o direito de preferência (Lei 8.245/91, art. 33, parágrafo único) e para a liminar de despejo por mútuo acordo (art. 59, § 1º, I). Se o seu caso for um desses, acrescente as duas linhas abaixo.

TESTEMUNHA 1 – SOMENTE NOS CASOS ACIMA

Nome: _____ CPF: _____

TESTEMUNHA 2 – SOMENTE NOS CASOS ACIMA

Nome: _____ CPF: _____

COMO ASSINAR ESTE CONTRATO

Depois de preencher e revisar, este contrato pode ser assinado eletronicamente. A Lei 8.245/91 não exige forma especial para a locação de imóvel urbano, e o art. 10, § 2º da MP 2.200-2/2001 admite qualquer meio de comprovação de autoria e integridade de documento eletrônico, desde que aceito pelas partes.

Na Anaclara, quem assina recebe o documento no próprio WhatsApp, confere, toca em assinar e responde um código de confirmação na mesma conversa. Não instala aplicativo, não cria conta e não sai do WhatsApp. O PDF assinado volta no chat, com hash SHA-256 do arquivo original e do assinado, carimbo de tempo do servidor e do webhook do Meta, e um identificador que qualquer pessoa pode conferir no validador público, sem cadastro.

- Teste sete dias grátis em anacalara.app
- Confira um documento assinado em validar.anacalara.app

Gerado por Anaclara · anacalara.app