CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Loja térrea nº 3 · Edifício Exemplo · Cidade Exemplo – UF

DAS PARTES

LOCADORA: HORIZONTE PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. (EXEMPLO FICTÍCIO), CNPJ 00.000.000/0001-00, com sede na Avenida Central, nº 500, sala 1201, Cidade Exemplo – UF, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada simplesmente LOCADORA.

LOCATÁRIA: CAFÉ GRÃO DE OURO LTDA. (EXEMPLO FICTÍCIO), CNPJ 11.111.111/0001-11, com sede no imóvel objeto deste contrato, neste ato representada por sua sócia administradora, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA.

FIADOR: JOÃO EXEMPLO DA SILVA (PESSOA FICTÍCIA), CPF 000.000.000-00, brasileiro, casado, empresário, residente na Rua das Palmeiras, nº 20, Cidade Exemplo – UF, doravante denominado simplesmente FIADOR.

As partes acima qualificadas têm entre si justo e contratado o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, que se regerá pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e pelas cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. A LOCADORA dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel consistente na loja térrea nº 3 do Edifício Exemplo, situado na Rua das Acácias, nº 1000, Centro, Cidade Exemplo – UF, matrícula nº 00.000 do Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Exemplo, com área privativa aproximada de 86 m² (oitenta e seis metros quadrados), conforme laudo de vistoria que integra este contrato como Anexo I.

1.2. O imóvel é entregue à LOCATÁRIA livre e desembaraçado de pessoas e coisas, com as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, no estado descrito no laudo de vistoria.

DOCUMENTO FICTÍCIO · EXEMPLO DE CURSO · NOMES, NÚMEROS E ENDEREÇOS INVENTADOS · NÃO USAR COMO MODELO

1.3. Integram a locação as instalações e acessórios relacionados no Anexo I, que a LOCATÁRIA declara ter examinado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO

2.1. O imóvel destina-se exclusivamente à exploração, pela LOCATÁRIA, de atividade de cafeteria, padaria artesanal e comércio varejista de alimentos e bebidas, vedada a alteração da destinação sem prévia e expressa anuência da LOCADORA.

2.2. Compete à LOCATÁRIA obter, às suas expensas, os alvarás, licenças e autorizações necessários ao exercício de sua atividade, respondendo por eventuais autuações decorrentes de sua omissão.

2.3. A LOCADORA não se responsabiliza pela concessão de licenças de funcionamento, cabendo à LOCATÁRIA verificar previamente a viabilidade de sua atividade no local.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O prazo da locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de dezembro de 2026 e término em 30 de novembro de 2029, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, independentemente de aviso ou notificação.

3.2. Findo o prazo ajustado, se a LOCATÁRIA permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição da LOCADORA, a locação prorrogar-se-á por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E DO REAJUSTE

4.1. O aluguel mensal é de R$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais), a ser pago até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário emitido pela LOCADORA ou por quem ela indicar.

4.2. O aluguel será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses contados do início da locação, pelo índice de preços que a LOCADORA, a seu exclusivo critério, considerar mais adequado à recomposição do valor locatício na data do reajuste.

4.3. Na hipótese de extinção ou suspensão do índice escolhido, a LOCADORA indicará o índice substituto, comunicando a LOCATÁRIA por escrito.

DOCUMENTO FICTÍCIO · EXEMPLO DE CURSO · NOMES, NÚMEROS E ENDEREÇOS INVENTADOS · NÃO USAR COMO MODELO

4.4. A LOCADORA concede à LOCATÁRIA carência de 2 (dois) meses no pagamento do aluguel, correspondentes a dezembro de 2026 e janeiro de 2027, para a realização das adaptações previstas na Cláusula Nona.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA

5.1. O atraso no pagamento do aluguel ou de qualquer encargo sujeitará a LOCATÁRIA à multa moratória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, acrescida de juros de mora de 5% (cinco por cento) ao mês e correção monetária, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato.

5.2. O recebimento de aluguel ou encargo em atraso, ainda que sem os acréscimos previstos, constituirá mera tolerância da LOCADORA, não implicando novação ou renúncia de direitos.

5.3. Persistindo o atraso por mais de 30 (trinta) dias, a LOCADORA poderá encaminhar o débito à cobrança extrajudicial, correndo por conta da LOCATÁRIA os honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS

6.1. Além do aluguel, a LOCATÁRIA pagará, nas épocas próprias, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a taxa de coleta de lixo, as contas de energia elétrica, água e esgoto, gás e telefonia relativas ao imóvel.

6.2. A LOCATÁRIA pagará ainda todas as despesas de condomínio do Edifício Exemplo, sejam ordinárias ou extraordinárias, inclusive obras de reforma ou acréscimo que interessem à estrutura integral da edificação, pintura das fachadas, indenizações trabalhistas e previdenciárias de empregados do condomínio e constituição de fundo de reserva.

6.3. A LOCATÁRIA deverá apresentar à LOCADORA, sempre que solicitado, os comprovantes de pagamento dos encargos de sua responsabilidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GARANTIA

7.1. Em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações deste contrato, a LOCATÁRIA presta caução em dinheiro no valor de R$ 20.400,00 (vinte mil e

DOCUMENTO FICTÍCIO · EXEMPLO DE CURSO · NOMES, NÚMEROS E ENDEREÇOS INVENTADOS · NÃO USAR COMO MODELO

quatrocentos reais), equivalente a 3 (três) aluguéis, depositada em caderneta de poupança na forma da lei.

7.2. Comparece ainda o FIADOR, que se obriga como principal pagador e devedor solidário de todas as obrigações da LOCATÁRIA, renunciando expressamente aos benefícios de ordem previstos nos artigos 827 e 838 do Código Civil, responsabilidade que perdurará até a efetiva entrega das chaves, ainda que a locação se prorrogue por prazo indeterminado.

7.3. Em caso de morte, falência ou insolvência do FIADOR, a LOCATÁRIA deverá apresentar substituto idôneo no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de infração contratual.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

8.1. A LOCATÁRIA obriga-se a conservar o imóvel e a restituí-lo, ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu, conforme o laudo de vistoria, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

8.2. Quaisquer benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que autorizadas pela LOCADORA, ficarão incorporadas ao imóvel, renunciando a LOCATÁRIA expressamente a qualquer indenização e ao direito de retenção.

8.3. As modificações que alterem a estrutura, a fachada ou as instalações do imóvel dependem de prévia autorização escrita da LOCADORA.

CLÁUSULA NONA – DAS ADAPTAÇÕES INICIAIS

9.1. A LOCATÁRIA realizará, às suas expensas, as adaptações necessárias à instalação da cafeteria, inclusive cozinha industrial, exaustão, revestimentos e mobiliário fixo, mediante projeto previamente aprovado pela LOCADORA.

9.2. As adaptações deverão observar as normas técnicas e as exigências do condomínio e dos órgãos públicos competentes, cabendo à LOCATÁRIA a responsabilidade técnica pela execução.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DEVOLUÇÃO ANTECIPADA

10.1. Caso a LOCATÁRIA devolva o imóvel antes do término do prazo previsto na Cláusula Terceira, pagará à LOCADORA multa compensatória equivalente a 6 (seis)

DOCUMENTO FICTÍCIO · EXEMPLO DE CURSO · NOMES, NÚMEROS E ENDEREÇOS INVENTADOS · NÃO USAR COMO MODELO

aluguéis vigentes à época da devolução, devida de forma integral, independentemente do tempo de contrato já decorrido.

10.2. A multa prevista nesta cláusula não exclui a obrigação de a LOCATÁRIA quitar os aluguéis e encargos vencidos até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de preferência para a aquisição do imóvel em caso de venda, promessa de venda, cessão ou dação em pagamento, podendo a LOCADORA alienã-lo a terceiros independentemente de notificação.

11.2. Em caso de alienação, a LOCADORA comunicará o fato à LOCATÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias contados da transferência.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

12.1. É vedada a cessão, a sublocação ou o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, sem o prévio consentimento escrito da LOCADORA.

12.2. A alteração do controle societário da LOCATÁRIA será considerada cessão da locação para os fins desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO SEGURO

13.1. A LOCATÁRIA contratará, às suas expensas, seguro contra incêndio, raio, explosão e danos elétricos do imóvel, pelo valor de reconstrução indicado pela LOCADORA, tendo esta como beneficiária, e apresentará a apólice no prazo de 30 (trinta) dias contados do início da locação.

13.2. A LOCATÁRIA contratará também seguro de responsabilidade civil compatível com a atividade exercida no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA VISTORIA

14.1. A LOCADORA poderá vistoriar o imóvel mediante aviso prévio de 48 (quarenta e oito) horas, em dia e horário a serem combinados com a LOCATÁRIA.

14.2. Ao término da locação, será realizada vistoria final, comparando-se o estado do imóvel com o laudo do Anexo I.

DOCUMENTO FICTÍCIO · EXEMPLO DE CURSO · NOMES, NÚMEROS E ENDEREÇOS INVENTADOS · NÃO USAR COMO MODELO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS INFRAÇÕES

15.1. A infração de qualquer cláusula deste contrato sujeitará a parte infratora à multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo da rescisão contratual e das perdas e danos.

15.2. A multa desta cláusula não se aplica à hipótese de devolução antecipada, regida pela Cláusula Décima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS NOTIFICAÇÕES

16.1. Todas as comunicações entre as partes serão feitas por escrito, nos endereços indicados no preâmbulo ou por correio eletrônico previamente informado, considerando-se recebidas na data da confirmação de entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Comarca de Cidade Distante – UF, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

DOCUMENTO FICTÍCIO

LOCADORA
Horizonte Participações Imobiliárias Ltda. (exemplo fictício)

LOCATÁRIA
Café Grão de Ouro Ltda. (exemplo fictício)

FIADOR
João Exemplo da Silva (pessoa fictícia)

TESTEMUNHA 1

TESTEMUNHA 2

Cidade Exemplo – UF, 20 de novembro de 2026.