

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Modelo pronto para preencher (não residencial) — Lei nº 8.245/1991

LOCADOR(A): _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço em _____.

LOCATÁRIO(A): _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço em _____, neste ato representado(a) por _____.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratado, o presente **Contrato de Locação Não Residencial (Comercial)**, regido pela **Lei nº 8.245/1991**, em especial os seus artigos 51 a 57, e subsidiariamente pelo Código Civil, mediante as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO E DA DESTINAÇÃO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel não residencial situado à _____, nº _____, bairro _____, cidade _____, estado _____, CEP _____, com área de _____ m², inscrito na matrícula nº _____.

Parágrafo único. O imóvel destina-se exclusivamente ao exercício da seguinte atividade: _____, sendo vedada a alteração do ramo sem prévia autorização escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA 2ª — DO PRAZO E DA RENOVAÇÃO

A locação é ajustada pelo prazo de _____ **meses**, com início em _____ e término em _____.

§ 1º O LOCATÁRIO terá **direito à renovação compulsória** do contrato, por meio de ação renovatória, se preencher cumulativamente os requisitos do art. 51 da Lei nº 8.245/1991: contrato escrito e por prazo determinado, prazo mínimo de **5 (cinco) anos** — somados os contratos sucessivos — e exploração do mesmo ramo pelo prazo mínimo e ininterrupto de **3 (três) anos**.

§ 2º A ação renovatória deve ser proposta no **intervalo de 1 (um) ano a 6 (seis) meses** anteriores ao término do contrato, sob pena de decadência (art. 51, § 5º).

CLÁUSULA 3ª — DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO

O aluguel mensal é de **R\$** _____ (_____), pago até o dia _____ de cada mês, por _____.

Parágrafo único. O atraso sujeita o LOCATÁRIO à multa de _____%, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária.

CLÁUSULA 4ª — DO REAJUSTE

O aluguel será reajustado anualmente pela variação acumulada do _____ (IGP-M/FGV ou IPCA/IBGE), ou por índice que legalmente o substitua.

CLÁUSULA 5ª — DOS ENCARGOS

Correm por conta do LOCATÁRIO o IPTU, o condomínio ordinário, as tarifas de água, energia e gás, e as licenças e alvarás necessários à sua atividade.

Parágrafo único. Cabem ao LOCADOR as despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, X, da Lei nº 8.245/1991).

CLÁUSULA 6ª — DA GARANTIA

Para garantia das obrigações, o LOCATÁRIO oferece a modalidade: _____ (caução, fiança ou seguro de fiança locatícia), sendo vedada a exigência de mais de uma no mesmo contrato (art. 37, parágrafo único).

CLÁUSULA 7ª — DAS BENFEITORIAS E DO PONTO

As benfeitorias necessárias serão indenizáveis; as úteis somente se previamente autorizadas por escrito (art. 35 da Lei nº 8.245/1991).

Parágrafo único. A cessão do ponto comercial ou a sublocação dependem de anuência expressa do LOCADOR, salvo estipulação em contrário nesta cláusula: _____.

CLÁUSULA 8ª — DA RESCISÃO ANTECIPADA

A devolução do imóvel antes do termo sujeita o LOCATÁRIO à multa equivalente a _____ aluguéis, calculada de forma **proporcional** ao período cumprido, na forma do art. 4º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 9ª — DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de _____ para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

_____, ____ de _____ de _____.

LOCADOR(A) — nome e CPF

LOCATÁRIO(A) — nome e CPF

TESTEMUNHA 1 — nome e CPF

TESTEMUNHA 2 — nome e CPF

Modelo informativo fornecido gratuitamente pelo ContratoCentral (contratocentral.com). Confira os dados antes de assinar. Este modelo não substitui a consulta a um advogado. Revisão: 07/2026.