**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE**

**LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS**

**Os signatários, indicados neste contrato, têm, entre si, ajustados a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:**

**CLÁUSULA 1ª – ${userName}***,* aqui denominado(a) **LOCADOR,** ${userNacionalidade}, ${userEstadoCivil}, ${userProfissao}, portador(a) do CPF de nº ${userCpf}, residente na ${userLogradouro}, nº ${userNumero}, ${userBairro}, CEP ${userCep}, ${userCidade} – ${userEstado}.

**CLÁUSULA 2ª – ${pessoaName}**, aqui denominado **LOCATÁRIO(A)**, RG de nº ${pessoaRG}, CPF de nº ${pessoaCpf}, residente na ${pessoaLogradouro}, ${pessoaNumero}, ${pessoaBairro}, ${pessoaCidade} – ${pessoaEstado}.

**CLÁUSULA 3ª -** O objeto da locação é uma ${imovelNome}, situado na ${imovelLogradouro}, nº ${imovelNumero}, ${imovelComplemento}, ${imovelBairro}, CEP ${imovelCep}, ${imovelCidade} – ${imovelEstado}.

**CLÁUSULA 4ª -** O prazo da locação será de ${contratoPrazo} (${contratoPrazoExtenso}) meses, com início em ${contratoVencimento} e término em ${financeiroData}.

**CLÁUSULA 5ª -** O aluguel mensal será de R$ ${imovelValor} (${imovelValorExtenso}), devendo o pagamento dos alugueis serem efetuados 30 (trinta) dias antes do vencimento. O pagamento feito após o respectivo vencimento acarretará multa de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas deste contrato.

**CLÁUSULA 6ª -** Os aluguéis serão reajustados pelo índice de correção IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), ou outro índice que venha substituí-lo legalmente. Na hipótese de congelamento geral dos preços, que inclua aluguéis, tão logo termine o referido congelamento, o **LOCATÁRIO(A)** compromete-se a atualizar o valor locatício, de acordo com o índice que vinha sendo utilizado à época do congelamento, desde que já tenha decorrido o prazo para renovação contratual.

**CLÁUSULA 7ª – O LOCATÁRIO(A)** obriga-se a pagar, além do aluguel, todas as despesas relativas ao consumo de água, luz, esgoto, internet, que venha a recair sobre o imóvel locado, devendo comprová-los ao locador sempre que solicitado e, em especial, quando do encerramento do contrato. A responsabilidade do **LOCATÁRIO(A)** pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com as devoluções definitivas das chaves.

**CLÁUSULA 8ª -** O **LOCATÁRIO(A)** declara receber o imóvel em perfeito estado, para fins exclusivamente comerciais, obrigando-se a manter o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo, por ocasião do término ou da rescisão da locação, nas condições em que foi recebido, sob pena de indenização para os eventuais danos e reparos.

**CLÁUSULA 9ª -** Todas e quaisquer obras, benfeitorias ou mudanças na estrutura do imóvel, só poderão ser feitas com prévia autorização, por escrito, do **LOCADOR**, ficando automaticamente incorporada ao imóvel, sem direito a locatária de retenção ou indenização, inclusive facultando-se ao **LOCADOR**, por ocasião de término do contrato, repor ao estado primitivo ou não.

**CLÁUSULA 10ª -** Fica acordado que, se porventura o imóvel objeto deste contrato estiver à venda, a preferência será do **LOCATÁRIO(A)**. Caso o **LOCATÁRIO(A)** não efetive a compra, o imóvel será colocado à venda para terceiros.

**CLÁUSULA 11ª -** A presente locação não poderá ser cedida ou transferida a terceiros, no todo ou em parte, inadmitindo-se a sublocação, cessão ou o empréstimo de qualquer espaço, área ou dependência do imóvel, sem o expresso consentimento do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA 12ª -** Fica o **LOCADOR**, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, dentro do horário normal de funcionamento dos negócios do **LOCATÁRIO(A)**, bem como exibi-lo a interessados, no caso de querer vendê-lo, respeitado o direito de preferência do **LOCATÁRIO(A)**, previsto em lei.

**CLÁUSULA 13ª** - Em caso de acidente ocorrido sem culpa de qualquer uma das partes, a locação ficará rescindida e automaticamente desobrigados os contratantes das cláusulas e condições deste contrato.

**CLÁUSULA 14ª** - O **LOCATÁRIO(A)** tem o dever de entregar ao **LOCADOR** todas as notificações, avisos ou intimações/citações que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelos danos causados.

**CLÁUSULA 15ª -** Por ocasião da desocupação do imóvel e da entrega das chaves, deverá o **LOCATÁRIO(A)** exibir os comprovantes de quitação das contas de luz, água, tributos Municipais, Federais e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade.

**CLÁUSULA 16ª -** O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO(A)** obrigam-se a respeitarem o presente contrato em todas as suas cláusulas, incorrendo a parte que infringir na multa de um aluguel vigente, sem prejuízo, da parte inocente do direto de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

**CLÁUSULA 17ª** - Alocação vigerá pelo período estabelecido no presente contrato, devendo o **LOCATÁRIO(A)**, caso não seja renovado o mencionado contrato, restituir o imóvel, findo o prazo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de incorrer em grave infração contratual com o consequente despejo.

**CLÁUSULA 18ª -** Fiador responde solidariamente e subsidiariamente por todas as cláusulas do presente contrato de locação.

**CLÁUSULA 19ª** - A presente locação reger-se-á pela Lei nº 8.245/1991 e demais normas vigentes.

**CLÁUSULA 20ª** - As partes elegem o foro de João Pessoa-PB para quaisquer litígios.

**CLÁUSULA 21ª** - E, por estarem assim ajustadas, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas, que, igualmente, abaixo assinam.

João Pessoa – PB, 6 de outubro de 2020.

Locador \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Locatário(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testemunha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_