**CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

**LOCADORA**: **(NOME COMPLETO)**, brasileiro, (estado civil), (profissão), filho de (nome pai) e de (nome mãe), portador da carteira de identidade sob número XXXXXXXXXX, expedida pela XXX/XX, inscrito/a no CPF/MF sob número XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado/a na (endereço), número XXX, Bairro XXXXXXXX, nesta Cidade de São Marcos/RS, que declara possuir o telefone número (54) 3291-3405.

**LOCATÁRIO**: **(NOME COMPLETO)**, brasileiro, (estado civil), (profissão), filho de (nome pai) e de (nome mãe), portador da carteira de identidade sob número XXXXXXXXXX, expedida pela XXX/XX, inscrito/a no CPF/MF sob número XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado/a na (endereço), número XXX, Bairro XXXXXXXX, nesta Cidade de São Marcos/RS, que declara possuir o telefone número (54) 3291-3405.

**AS PARTES** acima qualificadas, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, têm entre si justo e acertado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL do imóvel abaixo descrito**, mediante as cláusulas e condições, que mutuamente pactuam e aceitam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O primeiro contratante, na qualidade de **LOCADORA,** dá em locação ao segundo contratante, na qualidade de **LOCATÁRIO**, o imóvel de sua propriedade, situado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nesta cidade de São Marcos/RS.

**Parágrafo Único**: O imóvel será entregue na data da assinatura deste contrato, pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, o qual vistoriou o imóvel e deste já aceita expressamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo do presente contrato de locação é de (XX) ano, com início no dia XX de XXXXXX de XXXX, e término no dia XX de XXXXXX de XXXX, data a qual o imóvel deverá ser devolvido, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**: Após o prazo do presente contrato o mesmo poderá ser renovado por mútuo consentimento, ocasião que poderão ser revistas as cláusulas do mesmo e o valor da locação.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**: Fica convencionado o prazo de noventa (90) dias antes do vencimento do prazo estipulado no caput desta cláusula, para a parte que não tiver interesse na renovação da locação, notificar a outra parte.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar o valor de R$XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXX), o qual deverá ser pago pontualmente até o dia XX (XXXXXX) de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula Quarta. O **LOCATÁRIO** compromete-se a efetuar o pagamento do valor da locação, diretamente à **LOCADORA**.

**CLÁUSULA QUARTA:** Passando o prazo de pagamento do aluguel e demais encargos, conforme estabelecido na cláusula anterior, o **LOCATÁRIO** ficará obrigado a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel vencido, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária. Se após estas medidas não houver o pagamento e estando o aluguel com atraso superior a 60 (sessenta) dias, ficará o **LOCATÁRIO**, sujeito à penas impostas contratualmente na cláusula Décima Quarta.

**CLÁUSULA QUINTA:** A presente locação destina-se exclusivamente para comércio de bar do **LOCATÁRIO**. Fica proibida qualquer alteração desta destinação, não podendo ser ocupada para qualquer outro fim, salvo com autorização expressa da **LOCADORA**.

**CLÁUSULA SEXTA:** Cabe ao **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas decorrentes do uso de energia elétrica e taxa de água que incida sobre o imóvel no período em que durar a locação.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O **LOCATÁRIO** obriga-se a zelar o imóvel por sua boa conservação e fazer de imediato e por sua conta, todas as reparações e estragos a que der causa no curso da locação, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação e higiene e a restituí-lo ao fim do contrato, no mesmo estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

**CLÁUSULA OITAVA:** Se a **LOCADORA** manifestar a intenção de vender o imóvel locado, o **LOCATÁRIO** se obriga a permitir que as pessoas interessadas na compra o visitem, se não quiserem exercer o direito de preferência de adquiri-lo em iguais condições com terceiro, ficando desde já convencionado que no caso de alienação a terceiros, estes deverão respeitar integralmente o presente contrato, nos termos do artigo 8º da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**CLÁUSULA NONA:** O **LOCATÁRIO** faculta à **LOCADORA**, o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem o expresso consentimento da **LOCADORA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do **LOCATÁRIO,** se o fato ocorrer por sua culpa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA** **TERCEIRA:** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) alugueis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada aquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades, inclusive honorários advocatícios e custas processuais no caso de intervenção de advogado e procedimento judicial, facultando-se à parte inocente, o direito de considerar rescindida a locação independente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas para sanar os estragos ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo **LOCATÁRIO**, serão por ela pagas à parte, não se incluindo na multa acima estipulada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** E eventual tolerância da **LOCADORA** para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas, não constituirá motivo para que o **LOCATÁRIO** alegue novação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**: Continuem casos de rescisão de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, mais os seguintes: a) a falta do pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula quarta; b) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso; c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do **LOCATÁRIO** por sua conservação.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**: O presente contrato é celebrado de forma irretratável e irrevogável, devendo ser respeitado integralmente e por ele comprometendo-se as partes, seus herdeiros e sucessores.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**: As partes elegem o Foro da Comarca de São Marcos/RS, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato.

E, por assim estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, em (02) duas vias de igual teor e forma, a fim de que produza os seus devidos e legais efeitos.

São Marcos/RS, XX de XXXXXXX de 20XX.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(NOME DO LOCADOR)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(NOME DO LOCATÁRIO)