CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel residencial, celebrado nos termos da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), as partes a seguir qualificadas:

LOCADOR: _____, BRASILEIRO(A), inscrito(a) no CPF sob o nº **_____**, doravante denominado(a) simplesmente LOCADOR(A);

LOCATÁRIO: _____, BRASILEIRO(A), inscrito(a) no CPF sob o nº **_____**, doravante denominado(a) simplesmente LOCATÁRIO(A);

IMÓVEL: _____ localizado em _____.

Têm entre si justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente instrumento.

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel residencial _____, localizado em **_____**, doravante denominado simplesmente "IMÓVEL".

1.2. O IMÓVEL é locado no estado em que se encontra, tendo sido vistoriado e aceito pelo LOCATÁRIO(A) no ato da contratação.

1.3. O IMÓVEL destina-se exclusivamente ao uso residencial do LOCATÁRIO(A) e de sua família, sendo vedada sua utilização para fins comerciais, industriais ou qualquer outra atividade diversa da habitação.

CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO

2.1. O prazo de locação é de **30 (trinta) meses**, com início em **__/__/____** e término em **__/__/____**.

2.2. Findo o prazo estipulado, caso o LOCATÁRIO(A) permaneça no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR(A), a locação será prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas condições, podendo ser denunciada a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, nos termos do Art. 46 da Lei 8.245/91.

2.3. Durante o prazo determinado, o LOCATÁRIO(A) que pretender devolver o imóvel ficará sujeito ao pagamento de multa proporcional ao período restante do contrato, conforme cláusula de rescisão.

CLÁUSULA 3ª – DO ALUGUEL E ENCARGOS

3.1. O aluguel mensal é de **R$ _____**, a ser pago até o **dia 10** de cada mês.

3.2. Salvo disposição expressa em contrário, o LOCATÁRIO(A) arcará com as despesas ordinárias de condomínio e com as contas de consumo do imóvel (água, energia elétrica, gás e demais serviços individualizados), enquanto o LOCADOR(A) arcará com as despesas extraordinárias de condomínio e com o IPTU, nos termos dos Arts. 22, parágrafo único, e 23 da Lei 8.245/91.

3.3. O atraso no pagamento do aluguel ou encargos acarretará **multa moratória de 2% (dois por cento)** sobre o valor devido, acrescido de **juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, calculados pro rata die, além de correção monetária pelo índice de reajuste do contrato.

3.4. O não pagamento do aluguel ou encargos por período superior a 30 (trinta) dias autoriza o LOCADOR(A) a adotar as medidas judiciais cabíveis, nos termos do Art. 9º, III da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 4ª – DO REAJUSTE

4.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente, na data de aniversário do contrato, pela variação do **IGP-M (FGV)**, ou, na falta deste, por outro índice oficial que vier a substituí-lo.

4.2. O LOCADOR(A) comunicará ao LOCATÁRIO(A) o novo valor do aluguel com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

4.3. Na hipótese de extinção do índice acordado, as partes negociarão a adoção de índice substituto que reflita a variação do custo de vida.

CLÁUSULA 5ª – DA GARANTIA

5.1. Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO(A) pagará ao LOCADOR(A) a quantia equivalente a **1 (um) mês** de aluguel, no valor total de **R$ _____**, a título de caução.

5.2. O valor da caução será devolvido ao LOCATÁRIO(A) no prazo de até 30 (trinta) dias após a entrega do imóvel, desde que não haja débitos pendentes de aluguel, encargos ou danos ao imóvel.

5.3. Havendo débitos ou danos a serem ressarcidos, o LOCADOR(A) poderá deduzir os valores correspondentes da caução, mediante prestação de contas ao LOCATÁRIO(A).

CLÁUSULA 6ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Constituem obrigações do LOCADOR(A), nos termos do Art. 22 da Lei 8.245/91:

a) Entregar ao LOCATÁRIO(A) o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

d) Fornecer ao LOCATÁRIO(A) recibo discriminado das importâncias pagas.

CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO(A), nos termos do Art. 23 da Lei 8.245/91:

a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação;

b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que foi recebido, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

d) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR(A) ou seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.

CLÁUSULA 8ª – DA VISTORIA

8.1. O LOCATÁRIO(A) declara ter vistoriado o imóvel e recebido as chaves, encontrando-o em perfeitas condições de uso, conservação e habitabilidade, com paredes, pisos, instalações hidráulicas e elétricas, portas, janelas, louças sanitárias e demais componentes em pleno funcionamento, salvo eventuais ressalvas descritas por escrito e assinadas pelas partes neste ato. Esta declaração constitui o estado de referência do imóvel para fins de comparação na devolução, nos termos do Art. 23, III, da Lei 8.245/91.

8.2. Recomenda-se fortemente que as partes complementem esta declaração com registro fotográfico datado e descrição detalhada do estado de conservação, os quais, quando produzidos e assinados, integrarão o presente contrato como anexo. A ausência de tais registros não afasta a presunção de que o imóvel foi entregue nas condições declaradas na cláusula anterior.

8.3. Na devolução do imóvel, será realizada nova vistoria para comparação com o estado inicial, devendo o LOCATÁRIO(A) reparar quaisquer danos que excedam o desgaste natural pelo uso.

8.4. A devolução do imóvel considera-se efetivada com a entrega das chaves ao LOCADOR(A) ou a quem este indicar, mediante recibo. Os danos apontados na vistoria de saída que excedam o desgaste natural pelo uso serão reparados pelo LOCATÁRIO(A) ou ressarcidos ao LOCADOR(A), sem que o recebimento das chaves possa ser recusado por esse motivo.

CLÁUSULA 9ª – DA RESCISÃO

9.1. Durante a vigência do prazo determinado, o LOCATÁRIO(A) que pretender devolver o imóvel antecipadamente deverá pagar multa no valor correspondente a **3 (três) meses de aluguel**, reduzida proporcionalmente ao período restante do contrato, nos termos do Art. 4º da Lei 8.245/91.

9.2. A devolução antecipada do imóvel, sem o pagamento da multa proporcional, autoriza o LOCADOR(A) a executar a garantia prestada ou cobrar judicialmente os valores devidos.

9.3. Constituem motivos para rescisão do contrato pelo LOCADOR(A), após notificação ao LOCATÁRIO(A):

a) Falta de pagamento do aluguel ou encargos nas datas dos respectivos vencimentos;

b) Infração a qualquer cláusula ou condição deste contrato;

c) Sublocação ou cessão não autorizada;

d) Uso do imóvel para fins diversos do convencionado;

e) Danos causados ao imóvel por dolo ou culpa do LOCATÁRIO(A).

9.4. Havendo aluguel ou encargos em atraso, o LOCADOR(A) poderá notificar o LOCATÁRIO(A), por qualquer meio que comprove o recebimento, concedendo o prazo de 15 (quinze) dias para a regularização do pagamento. A regularização compreende a quitação integral dos valores em atraso, acrescidos de multa, juros, correção monetária e demais encargos previstos neste contrato.

9.5. Não regularizado o pagamento no prazo concedido, o LOCADOR(A) poderá adotar as medidas previstas em lei para a cobrança dos valores devidos e para a retomada do imóvel, inclusive a ação de despejo, nos termos dos Arts. 9º, III, e 62 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 10ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Este contrato obriga as partes e seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

10.2. Qualquer tolerância ou concessão entre as partes não importará em novação de qualquer uma das cláusulas ou condições aqui estipuladas.

10.3. Este contrato representa a integralidade do acordo entre as partes sobre o seu objeto, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos anteriores.

10.4. A eventual invalidade ou ineficácia de qualquer cláusula deste contrato não afetará a validade das demais, que continuarão em pleno vigor.

CLÁUSULA 11ª – DO FORO

11.1. As partes elegem o foro da Comarca de _____/_____ para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os seus efeitos legais.

_____, ____ de _____ de _____.

_____

_____

CPF: _____

LOCADOR

_____

_____

CPF: _____

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

_____

Nome:

CPF: ___.___.___-__

_____

Nome:

CPF: ___.___.___-__