**LOCADOR(A)**: **{nome\_dono}**, brasileiro(a), maior, capaz, portador(a) da cédula de identidade RG nº {rg\_dono} {orgao\_rg\_dono} e CPF {cpf\_dono} e domiciliado(a) na {endereco\_dono}, CEP {cep\_dono}

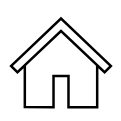
**LOCATÁRIO(A)**: **{nome\_inquilino}**, brasileiro(a), maior, capaz, portador(a) da cédula de identidade RG nº {rg\_inquilino} {orgao\_rg\_inquilino}, inscrito(a) no CPF/MF nº {cpf\_inquilino}, Estado Civil {estado\_civil}, Profissão {profissao}, com domicílio na {endereco\_inquilino}, CEP {cep\_inquilino}.

**CORRETORA: ANA LÚCIA LEITE SOUSA,** corretora de imóveis, **CRECI SP 27587F**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF nº 793.945.313-00, residente e domiciliada na Rua Assunção, 197 - Jardim Votupoca, Barueri SP. 

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**





1. Locação do imóvel de propriedade do **LOCADOR(A)**, situado na {endereco\_imovel}, {cidade\_imovel}/SP, CEP {cep\_imovel}, registrado sob o Cartório de Registro de Imóveis de {cidade\_imovel}/SP.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato e do termo de entrega de chaves, pelo(a) **LOCADOR(A)** ao **LOCATÁRIO(A)**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.



1. Esta **LOCAÇÃO** destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, proibido o(a) **LOCATÁRIO(A)**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**.



1. O objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** mantê-lo desta forma.



1. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do(a) **LOCADOR(A)**. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta o(a) **LOCADOR(A)** aceitá-lo ou não, restando ao **LOCATÁRIO(A)** em caso do(a) **LOCADOR(A)** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.
2. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo o(a) **LOCATÁRIO(A)** o direito de retenção ou indenização sobre ela.



1. O **LOCATÁRIO(A)** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, este deverá estar:

* Pintado na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também;
* Estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato, conterão assinatura do(a) LOCATÁRIO(A), LOCADOR(A) e vistoriador.

* Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.



1. Caso o(a) **LOCADOR(A)** manifeste vontade de vender o imóvel deste documento, deverá propor por escrito o(a) **LOCATÁRIO(A)** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.
2. Não se manifestando no prazo estipulado, contido no *caput* desta cláusula anterior, permitirá desde logo o(a) **LOCADOR(A)**, visitar o imóvel com possíveis pretendentes.
3. O **LOCATÁRIO(A)** permitirá o(a) **LOCADOR(A)**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios.

Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o(a) **LOCATÁRIO(A)** a realizar o conserto, no prazo de 30(Trinta) dias. Não ocorrendo o conserto, o(a) **LOCADOR(A)** ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.



1. As partes integrantes ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, elas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.



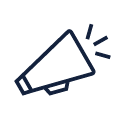
1. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(a) **LOCATÁRIO(A)**, este ficará obrigado a pagar, **além da multa prevista na Cláusula 20ª**, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.



1. Como aluguel mensal, o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obrigará a pagar o valor de abaixo, realizando o pagamento até o {dia\_pagamento} ({dia\_pagamento\_escrito}) dia de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 19ª e 20ª a ser efetuado via boleto bancário/PIX:



1. O prazo de contagem do aluguel terá início a partir da entrega das chaves do imóvel ao **LOCATÁRIO(A)**, momento em que será lavrado o respectivo termo de entrega, ficando acordado que todas as responsabilidades decorrentes deste contrato passam a vigorar imediatamente.
2. Fica obrigado o **LOCADOR(A)** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando detalhadamente todos os valores oriundos de juros, ou outras despesas. O recibo será emitido, desde que haja a apresentação pela **LOCATÁRIO(A)**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.
3. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (**IPCA**), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.



1. Faculta o(a) **LOCADOR(A)** ou a seu procurador, cobrar do(a) **LOCATÁRIO(A)**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O(s) meios utilizados(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do(a) **LOCATÁRIO(A)**, facultando o(a) **LOCADOR(A)** a aplicação do disposto na Cláusula 20ª.

1. Ficarão sob a responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria, todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como:
2. O **LOCATÁRIO(A)** deverá providenciar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da entrega das chaves, a transferência da titularidade da conta de consumo(Água, Luz e Gás). O descumprimento desta obrigação acarretará multa no valor de 10% (dez por cento) do aluguel mensal, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a notificação formal



1. O **LOCATÁRIO(A)**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na **Cláusula 14ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, **bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, mais correção monetária**.**
2. Em caso de atraso no pagamento dos alugueis, restará em mora o(a) **LOCATÁRIO(A)**, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.
3. O **LOCATÁRIO(A)** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no 1º (primeiro) dia útil subsequente a esta data.



1. As partes estipulam o pagamento da **multa no valor de 03 (três) alugueis vigentes à época** da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 26ª.
2. Caso venha o(a) **LOCATÁRIO(A)** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, pagará a título de multa o valor de 03 (três) alugueis, vigentes a data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 5ª, 20ª e 22ª.
3. O **LOCATÁRIO(A)** ficará isento da multa contratual depois de decorridos 12 (doze) meses do presente Contrato de Locação. Esta isenção é válida somente para a desocupação do imóvel depois deste período, vigorando todas as outras cláusulas do presente contrato.



1. Ocorrerá a rescisão, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do(a) **LOCADOR(A)**, quando:
   * **A)** Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do(a) **LOCATÁRIO(A)**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
   * **B)** Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.
2. Considerar-se-á rescindido o presente instrumento caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** (A) atrase o valor acordado na **Cláusula 10ª**, importando na desocupação voluntária do imóvel locado e, também, na execução do presente instrumento. Sendo facultado ao(à) **LOCADOR(A)** mover a competente Ação de Cobrança/Despejo.



1. A locação terá validade de 36(trinta e seis) meses, terá início e fim conforme as datas estabelecidas abaixo. Na última data o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INÍCIO** | | **TÉRMINO** | |
| {inicio\_mes\_locacao} | | {fim\_mes\_locacao} | |
|  |  |  |  |
| **{inicio\_locacao}** | | **{fim\_locacao}** | |





1. Ultrapassando a data prevista do contrato, tornando-se este contrato por tempo indeterminado, poderá o(a) **LOCADOR(A)**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito o(a) **LOCATÁRIO(A)**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação.





1. Como fiança locatícia o(a) **LOCATÁRIO(A)** apresenta a apólice de **SEGURO FIANÇA** contratada em até «data seguro fiança». A apólice deverá abranger todos os custos da locação até seu encerramento e reforma de entrega e será pago pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** juntamente, tendo como beneficiário o(a) **LOCADOR(A)**. O contrato de seguro fiança aqui declarado é acessório e vincula-se a este contrato de locação.
2. O seguro deve cobrir os seguintes sinistros:

- Alugueis;

- IPTU, água, luz;

- Multa contratual por infração legal e/ou desocupação antecipada;

- Pintura interna e externa (se for o caso)

- Danos ao imóvel até um valor determinado na apólice.

1. O **LOCADOR(A)** é facultado o direito de, em caso de não pagamento da parcela pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, efetuar este pagamento evitando o cancelamento da apólice e solicitando a seguradora a imediata ação judicial de despejo por descumprimento contratual.



1. O **LOCATÁRIO(A)** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do(a) **LOCADOR(A)**.
2. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(a) **LOCATÁRIO(A)**, este ficará obrigado a pagar, **além da multa prevista na Cláusula 18ª**, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.



1. Fica desde já ciente o(a) **LOCATÁRIO(A)** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.



1. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.
2. O **LOCADOR(A)** concorda desde já, em pagar a título de Honorários de locação sob a comissão de um aluguel a CORRETORA.
3. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.



1. Este **CONTRATO** passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura dele, as quais elegem o foro da cidade de Jandira SP, onde se situa o imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento dele.

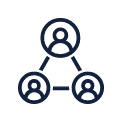
**POR ESTAREM ASSIM ACORDADOS**, assinam este documento. 

Barueri SP, {dia\_assinatura} de {mes\_assinatura} de 2025.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LOCADOR(A)** |  | **LOCATÁRIO(A)** |



**TESTEMUNHAS**

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_