CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de imóvel, que entre si fazem, de um lado o(a) Sr(a). {LANDLORD\_NAME}, {LANDLORD\_NATIONALITY}, {LANDLORD\_MARITAL\_STATUS}, {LANDLORD\_PROFESSION}, portador(a) do RG {LANDLORD\_ID} e do CPF {LANDLORD\_CPF}, residente e domiciliado(a) na {LANDLORD\_ADDRESS}, Bairro {LANDLORD\_NEIGHBORHOOD}, em {LANDLORD\_CITY}, representado(a) por sua procuradora **SANDRA REGINA MARTINS FERRAZ E LOPES-ADM. IMOVEIS**, empresa inscrita no CNPJ nº 36.159.033.0001-26, através da sócia **SANDRA REGINA MARTINS FERRAZ E LOPES**, brasileira, casada, advogada/corretora de imóveis, inscrita na OAB/MS sob o nº 6535 B e no CRECI/MS 3367, com escritório na Rua Pedro de Toledo, 80, e­m Campo Grande-MS, fone 67 33469250, aqui denominado(a) **LOCADOR(A)** e de outro lado {TENANT\_NAME}, {TENANT\_NATIONALITY}, {TENANT\_MARITAL\_STATUS}, {TENANT\_PROFESSION}, portador(a) do Documento de Identidade nº {TENANT\_ID}, e do CPF nº {TENANT\_CPF}, residente e domiciliado(a) na {TENANT\_ADDRESS}, Bairro {TENANT\_NEIGHBORHOOD}, {TENANT\_CITY}, CEP nº {TENANT\_ZIP}, aqui denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, tem justo e contratado o seguinte:

O(A) primeiro(a) é proprietário(a) de um imóvel residencial situado na {ESTATE\_ADDRESS} - {ESTATE\_NUMBER}, Bairro {ESTATE\_NEIGHBORHOOD}, em {ESTATE\_CITY} - {ESTATE\_STATE}, contendo {ESTATE\_DETAILS}, o qual o loca ao segundo mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO:** o prazo de locação será de doze meses, com início em {RENT\_BEGINNING} e término em {RENT\_END}, data em que o(a) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebeu independentemente de Notificação ou Interpelação Judicial.

**Parágrafo único:** Caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado e o contrato será prorrogado automaticamente.

**CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO**: O valor do aluguel mensal livremente convencionado é de {RENT\_VALUE} **com desconto de R$ 100,00 (cem reais)** por pontualidade para pagamento até o vencimento, que o(a) **LOCATÁRIO(A)** se compromete a pagar até o dia 05 (cinco) de cada mês, mediante boleto bancário.

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel, além da perda do desconto de **R$ 100,00 (cem reais)** acarretará multa de 10 (dez) por cento sobre o valor do mesmo, além de juros legais, correção monetária e honorários advocatícios.

**Parágrafo Segundo:** O aluguel mensal livremente convencionado nesta cláusula será reajustado após o prazo de 12 (doze) meses, pela variação média na forma estipulada pela Lei, utilizando os índices **IVAR (FGV), IPC (FIPE), IPCA (IBGE), INPC (IBGE**) e demais índices estipulados por lei.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DA CONDIÇÃO EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA:** O(A) **LOCATÁRIO(A)** declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições, obriga-se quando findar ou rescindir a presente locação a devolvê-lo nestas mesmas condições que recebeu, devendo para tanto pintar o imóvel interna e externamente incluindo janelas, portas e portões, tendo em vista que a pintura do imóvel é nova, todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e uso.

**Parágrafo único:** Na ocasião da entrega do imóvel obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** apresentar a quitação final de consumo de luz e água.

**CLÁUSULA QUARTA: TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:** Obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** além do pagamento do aluguel a satisfazer ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de luz UC: {ENERGY\_BILL} e água matricula: {WATER\_BILL}, cujas contas deverão estar em nome do(a) **LOCATÁRIO(A)**, obrigando-se ainda a apresentar os comprovantes dos pagamentos quando solicitado, ficando responsabilizado(a) por qualquer dano ou fraudes nos equipamentos de medição de consumo de água e luz.

**Parágrafo único**: O não pagamento dos encargos e tributos mencionados neste artigo, por lapso superior a 60 (sessenta) dias, ou a não apresentação dos respectivos recibos quitados quando solicitados pelo(a) **LOCADOR(A)**, acarretará a rescisão do presente contrato, com a imposição ao(à) **LOCATÁRIO(A)** de multa correspondente a 10% do valor do contrato, sem prejuízo do pagamento dos respectivos débitos porventura existentes.

**CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES GERAIS:**

1. O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se a manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao(à) **LOCADOR(A)**, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para este fim, notadamente as que referem às pinturas, portas, fechaduras, trincos, pia da cozinha, vidraças, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, manutenção do portão eletrônico e jardinagem.

**B)** Não fazer instalação, obra ou benfeitorias, sem prévia obtenção de autorização por escrito do(a) **LOCADOR(A)** e no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação devidamente autorizada pelo(a) **LOCADOR(A)**, repor na ocasião da entrega das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização.

**C)** Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação.

**D)** Encaminhar ao(à) **LOCADOR(A)** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que sejam entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes.

**E)** Facultar ao(à) **LOCADOR(A)** examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado.

**F)** Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega das chaves, o(a) **LOCADOR(A)** fará uma vistoria no imóvel locado, a fim de verificar se o mesmo se encontra nas condições em que foi recebido, caso em que se verificar a necessidade de algum conserto ou reparo, ficará o(a) **LOCATÁRIO(A)** pagando o aluguel até a efetivação da entrega das chaves.

**CLÁUSULA SEXTA: DO IMPOSTO PREDIAL:** O imposto predial será por conta do(a) **LOCADOR(A).**

**CLÁUSULA SÉTIMA: O(A)** **LOCATÁRIO(A)** não poderá realizar benfeitorias (necessárias ou voluntárias) no imóvel sem autorização por escrito do(a) **LOCADOR(A)** e demais órgãos públicos competentes, quando necessário, ficando o(a) **LOCADOR(A)** isento(a) de qualquer indenização ulterior.

**Parágrafo primeiro:** É expressamente proibida qualquer alteração na estrutura física do imóvel sem ser precedida de análise e parecer técnico de profissional habilitado, bem como de autorização por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

**CLÁUSULA OITAVA: RESCISÃO CONTRATUAL**: A infringência de qualquer das cláusulas acima, acarretará ao(à) infrator(a) multa no valor de 03 (três) aluguéis, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, ensejando a rescisão contratual, com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.

**CLÁUSULA NONA: RENOVAÇÃO:** Obriga-se o(a) **LOCATÁRIO(A)** a informar com antecedência o interesse em renovar ou não a locação expressamente, no caso de não manifestar, e vier a permanecer no imóvel, o contrato será renovado automaticamente e o aluguel será reajustado pela variação média, na forma estipulada pela lei.

**CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTIA CONTRATUAL**: Em garantia ao fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, oferece **CAUÇÃO,** no valor de **03 (três) aluguéis**, parcelado em três vezes com vencimento juntamente com o aluguel.

**CLÁUSULA ONZE:** Em caso de venda do imóvel locado antes do término do contrato, dispensará as partes de multa, todavia, o(a) **LOCATÁRIO(A)** será notificado(a) e terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel caso o comprador não queira continuar a locação.

**CLÁUSULA DOZE:** **INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:**

Toda e qualquer benfeitoria autorizada pelo(a) LOCADOR(A), ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, sem prejuízo do disposto na letra “B”, da cláusula quinta deste instrumento, não podendo o(a) **LOCATÁRIO(A)** pleitear qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

As partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Campo Grande, {CONTRACT\_SIGNING\_DATE}.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

{LANDLORD\_NAME}

**SANDRA REGINA MARTINS FERRAZ E LOPES-ADM. IMOVEIS**

**SANDRA REGINA MARTINS FERRAZ E LOPES**

**LOCADOR(A)**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

{TENANT\_NAME}

**LOCATÁRIO(A)**

**Testemunhas:**