

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PRAZO DETERMINADO DE 12 MESES**

Fazem entre si, FULANO DE TAL, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG nº ..... expedida pela SSP/RS e inscrito no CPF sob o nº ????????, residente e domiciliado na Av. ????????????, Bairro ????????, Porto Alegre, RS, doravante denominado LOCADOR e BELTRANO DE TAL, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº ?????????? e inscrito no CPF sob o nº ????????????, doravante denominado LOCATÁRIO, o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO pelas cláusulas que seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O LOCADOR dá em locação o imóvel de sua propriedade situado na Av. ????????????, Bairro ????????, Porto Alegre, bem como o box de estacionamento nº ??, com acessórios descritos no laudo de vistoria;

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo da locação é de 12 meses, iniciando no dia ?????? de 2003 e terminando no dia ?????????? de 2004;

§ 1º. Terminado o prazo inicialmente convencionado e não havendo qualquer manifestação das partes a locação será prorrogada por tempo indeterminado, podendo ser denunciada por qualquer das duas partes a qualquer tempo, com aviso prévio de 30 (trinta) dias a serem utilizados para a desocupação do imóvel;

§ 2º. Caso o LOCATÁRIO não conceda o aviso prévio quando da desocupação do imóvel no caso acima especificado, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor de um mês de aluguel;

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel mensal convencionado é de R\$ ???????????? a serem pagos pelo LOCATÁRIO até o dia 05 do mês subsequente ao vencido a ser pago diretamente ao LOCADOR, mediante recibo ou através de depósito na conta do LOCADOR do Banco ????????????, servindo o recibo de depósito como comprovante de pagamento do aluguel e encargos decorrentes da locação;

§ 1º Será de responsabilidade do LOCATÁRIO os pagamentos de IPTU, condomínio, água, luz, seguro contra incêndio e todas as demais despesas ordinárias referentes à conservação do imóvel legalmente permitidas por lei e eventuais taxas futuras que vierem a ser criadas pelo Poder Público futuramente;

§ 2º O pagamento do fundo de reserva do condomínio é de responsabilidade do LOCADOR e caso seja pago pelo LOCATÁRIO será reembolsado semestralmente pelo valor constante do documento de pagamento comprovadamente efetuado;

**CLÁUSULA QUARTA:** O aluguel será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente pelo Índice Geral de Preços de Mercado fornecido pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou na falta deste pelo Índice de Preços do Consumidor calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

(IPC-FIPE) ou ainda na ausências destes pelo Índices de Preços ao Consumidor calculado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas da Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS (IPE-POA-IEPE) ou o índice que vier a substituí-los.

**CLÁUSULA QUINTA:** Caso não haja o pagamento até o prazo convencionado no contrato (cláusula 3ª) incidirá multa de 10% sobre o valor do aluguel mais juros de mora de 1% e correção monetária apurados no período;

Parágrafo único: caberá ao LOCATÁRIO as penalidades decorrentes dos atrasos nos pagamentos do condomínio, luz, água, taxas, etc.;

**CLÁUSULA SEXTA:** O imóvel locado destina-se, exclusivamente para fins residenciais, sendo-lhe vedada outra destinação, transferência ou sub locação, total ou parcial sem o consentimento expresso do LOCADOR;

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade e reparado em toda sua extensão;

Parágrafo único: faz parte integrante deste contrato termo de vistoria do imóvel locado com as condições gerais do imóvel locado;

**CLÁUSULA OITAVA:** O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado sempre limpo e restituí-lo, finda a locação, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade recebidas, de acordo com o termo de vistoria, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos e reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos;

§ 1º Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na cláusula sétima, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR, com base na vistoria referida;

§ 2º O LOCATÁRIO ou o fiador que receber as chaves do imóvel para mandar proceder aos reparos que forem exigidos, terá o prazo de 15 (quinze) dias para executá-los. O não cumprimento das obrigações no prazo fixado, dará ao LOCADOR o direito de entrar na posse do imóvel, procedendo-se, então, na forma determinada do § 3º infra;

§ 3º Caso os reparos exigidos pelo LOCADOR não sejam executados dentro de 15 (quinze) dias contados da entrega das chaves, o LOCATÁRIO ou seu fiador e principal pagador obrigam-se a depositar em mãos do LOCADOR ou onde este indicar, o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo vistoriador. Não sendo executados os reparos, nem sendo depositado o valor do orçamento apresentado, na forma e no prazo acima fixado, poderá o LOCADOR, se assim desejar, mandar executar os reparos para o que fica, desde já, autorizado pelo LOCATÁRIO e pelo fiador e principal pagador, os quais reconhecem como idôneo o orçamento apresentado e de cujo valor total se

consideram devedores, autorizando, por conseguinte, a sua cobrança mediante ação de execução, na forma do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil;

§ 4º O disposto no parágrafo 3º supra aplicar-se-á, também, no que diz respeito aos reparos ou consertos que tiverem que ser executados no curso da locação;

§ 5º Quando da desocupação e entrega do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, imposto predial, condomínio e taxas que vierem a ser criadas pela prefeitura que sejam de responsabilidade legal ou contratual do LOCATÁRIO, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados;

**CLÁUSULA NONA:** Quaisquer obras ou benfeitorias dependem do consentimento expresso e escrito do LOCADOR e não darão direito a indenização ou retenção e, finda a locação, poderá o LOCADOR exigir-lhe retirada.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** É vedado ao LOCATÁRIO a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, etc., nas paredes externas do imóvel locado;

Parágrafo único: embora autorizado, o LOCATÁRIO responde pelos danos que, nessa hipótese, foram causados ao imóvel;

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O LOCATÁRIO obriga-se a respeitar, além das posturas municipais, e das de saúde, os regulamentos e convenções do edifício, ficando responsável pelas multas a que der causa;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O LOCADOR poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou reclamação, a exemplo: a) Em caso do não pagamento pontual do aluguel e encargos ou a falta do exato cumprimento de qualquer das obrigações; b) Em caso de sinistro ou desapropriação; c) A não substituição do fiador quando o aceito falecer, tornar-se insolvente civilmente ou vender o imóvel oferecido como garantia; d) Dar destinação diversa do que consta no contrato; e) Sub locar o imóvel sem autorização expressa do LOCADOR; f) Infringir qualquer das cláusulas do presente contrato;

§1º Uma vez tendo o LOCATÁRIO dado motivo à rescisão do contrato de locação pagará este uma multa de 3 vezes o valor do locatício ajustado atualizado, independentemente das sanções anteriormente previstas;

§ 2º Incorrerá na mesma multa do parágrafo acima se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato dentro do prazo mínimo convencionado no contrato de locação;

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O LOCADOR não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo LOCATÁRIO em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel, impostos, taxas, despesas de condomínios ou outro ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação;

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR não constituirão precedente invocável e não terão a virtude de alterar as obrigações que lhe são impostas neste instrumento;

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Caso ocorra o atraso no pagamento do aluguel e o mesmo seja enviado para cobrança em escritório de advocacia o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento dos honorários do profissional na base de 20% do valor do débito atualizado, independentemente das multas e cominações legais;

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Os prazos e as obrigações do LOCATÁRIO se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial;

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** O vencimento do aluguel impago conferirá o direito do LOCADOR em ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel, sendo que a não propositura desta ação logo após o vencimento não caracterizará a moratória prevista no inciso I do artigo 838 do Código Civil Brasileiro;

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** Como fiador e principal pagador de todas as obrigações que incumbem ao LOCATÁRIO, por força de lei e do presente contrato e até a desocupação do imóvel e sua entrega nas condições previstas nas cláusulas sétima e oitava, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios, que ocorrerem no curso da locação, em virtude de aplicação de índices autorizados por lei, em virtude de cláusulas contratuais ou de reajustamentos autorizados por escrito pelo LOCATÁRIO obrigam-se o Sr. ??????????????, brasileiro, casado, contador, residente e domiciliado na Av. ??????????????, -----, portador do RG nº ??????????????, CPF nº ?????????????? que oferece como garantia o imóvel sem benfeitorias de sua propriedade localizado na Cidade de ????????????, referente ao lote nº ?????? (INDICAR A CARACTERIZAÇÃO CONTIDA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL), e que declara o fiador, sob as penas da lei estar o referido bem livre de quaisquer ônus ou obrigações de qualquer espécie;

§ 1º O fiador **expressamente renuncia o direito do artigo 827, do Código Civil Brasileiro**, tornando-se, portanto, solidário e principal devedor de todos os débitos decorrentes do presente contrato de locação;

§ 2º O fiador igualmente **renuncia os direitos decorrentes do artigo 835 do Código Civil Brasileiro**;

§ 3º O fiador está de pleno acordo que, durante o curso da locação, LOCADOR e LOCATÁRIO ajustem novos valores e obrigações locatícias, dispensando a necessidade de aposição de suas assinaturas;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Em caso de morte do fiador fica o LOCATÁRIO obrigado a apresentar outro fiador idôneo com idênticas garantias, no prazo de 15 dias, sob pena de rescisão do presente contrato de locação;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA:** Em caso de morte do LOCATÁRIO, o fiador continua responsável como principal pagador até a desocupação do imóvel e sua entrega nas mesmas condições que foram estabelecidas nas cláusulas sétima e oitavas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** O contrato é regido pela lei nº 8.245/91 e Código Civil Brasileiro, no que couber, devendo os problemas que surgirem serem resolvidos baseados nos dois diplomas legais;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA:** Os contratantes elegem o Foro Central de Porto Alegre, por mais privilegiado que possa ser qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas surgidas do presente contrato;

E por estarem justos e contratados as partes firmam o presente contrato em duas vias de igual conteúdo e teor para que surjam seus legais e jurídicos efeitos na presença de duas testemunhas, que igualmente assinam.

Fortaleza, de \_\_\_\_\_ de 2013

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
FIADOR

\_\_\_\_\_  
CÔNJUGE DO FIADOR

Testemunha

Testemunha