

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: [Nome completo ou razão social], [Nacionalidade], [Estado civil], [Profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [____], residente e domiciliado(a) na [endereço completo].

LOCATÁRIO: [Nome completo ou razão social], [Nacionalidade], [Estado civil], [Profissão], portador(a) do CPF/CNPJ nº [____], residente e domiciliado(a) na [endereço completo].

Têm entre si, de maneira justa e contratada, o presente contrato de locação de imóvel, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1 – OBJETO DO CONTRATO

1.1 O presente contrato tem por objeto o imóvel localizado na [endereço completo], de propriedade do LOCADOR, que o aluga ao LOCATÁRIO, para fins de [residenciais/comerciais], conforme o uso e destinação acordados entre as partes.

CLÁUSULA 2 – PRAZO DE LOCAÇÃO

2.1 O prazo de locação é de [XX] meses ou ano (AJUSTAR), com início em [data de início] e término em [data de término], podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos mediante concordância das partes.

CLÁUSULA 3 – VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O valor mensal do aluguel será de R\$ [valor], a ser pago até [o dia de cada mês] (AJUSTAR), mediante [forma de pagamento: transferência bancária, depósito, boleto etc.], na conta bancária de titularidade do LOCADOR, cujos dados bancários serão informados ao LOCATÁRIO no momento da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA 4 – REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1 O valor do aluguel será reajustado anualmente, com base no índice [IGP-M, IPCA, ou outro índice acordado] (AJUSTAR), ou, caso este índice se torne indisponível, por outro índice oficial que reflita a variação do poder de compra da moeda.

CLÁUSULA 5 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1 O LOCADOR se compromete a:

1. Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante o prazo da locação;
2. Realizar os reparos necessários nas instalações do imóvel, salvo danos causados pelo uso inadequado;
3. Entregar o imóvel em condições de uso e habitabilidade, conforme acordado.

CLÁUSULA 6 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1 O LOCATÁRIO se compromete a:

1. Pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação, conforme estabelecido na cláusula 3;
2. Conservar o imóvel, realizando pequenos reparos necessários em decorrência de uso inadequado;
3. Não sublocar, ceder ou emprestar o imóvel a terceiros sem a expressa autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA 7 – GARANTIA LOCATÍCIA

7.1 Como garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO apresenta **[caução, fiança, seguro fiança, ou outra modalidade de garantia acordada]** no valor de **R\$ [valor]**, que poderá ser utilizado para cobrir eventuais danos ao imóvel ou inadimplência.

CLÁUSULA 8 - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

8.1 Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

8.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.3 O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria em anexo.

8.4 O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

CLÁUSULA 9 – RESCISÃO CONTRATUAL

9.1 Este contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das partes mediante notificação prévia de **[X] dias**, por escrito. Em caso de rescisão antecipada por parte do LOCATÁRIO, será devida uma multa equivalente a **[valor ou percentual] do valor do aluguel mensal** por cada mês restante do contrato.

CLÁUSULA 10 – VISTORIA DO IMÓVEL

10.1 As partes realizarão, na data da assinatura deste contrato, uma vistoria detalhada do imóvel, que será documentada em relatório, com fotos e descrição das condições do imóvel. O LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições, salvo o desgaste natural decorrente do uso.

CLÁUSULA 11 – FORO

11.1 Fica eleito o foro da comarca de **[cidade e estado]** para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Local e Data

Assinatura do Locador

Assinatura do Locatário