

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Os signatários deste instrumento, de um lado **ROTINA IMÓVEIS LTDA** qualificação imobiliária sito a Avenida Cristiano Aires, 110 - Centro, Catalão-GO, Creci CJ-8015, neste ato representada por seu Sócio Proprietário o senhor **PEDRO MEZENCIO FILHO**, CPF: 970.684.971-87, RG: 4190276 DGPC/GO, CRECI: 26218, e de outro lado **{name}, {nationality}**, **{maritalStatus}**, **{profession}, RG nº {rg}, CPF {cpf}**, residente nesta Cidade de {**address}**, Tel: **{phone}**, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e ortugam, a saber:

O primeiro nomeado aqui chamado “o locador”, sendo proprietário de uma **{type}** sito a **{propertyAddress}**, loca-o ao segundo, aqui designado “o locatário”, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou seja:

(1°) – O prazo de locação é de **{duration} a partir de {startContract} a terminar em {endContract}**, data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel desocupado, no estado em que recebeu independente de Notificação ou Interpelação Judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

£ único: Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal reajustado nos termos da Cláusula Décima Oitava, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento;

(2°) – O aluguel mensal é de **R$ {price},** que o locatário se compromete a pagar pontualmente, até o dia **{paymentLimit}** de cada mês adiantadamente, na residência do locador ou de seu representante;

Parágrafo 1: Será acrescido ao valor total do aluguel a quantia de R$ 25,00, referente à taxa de boleto bancário e ao seguro residencial.

**£ primeiro:**  ***Dados para depósito do aluguel: Banco Bradesco, agencia 1395, Conta Corrente: 64159-6, Pedro Mezencio Filho, CPF: 970.684.971-87, Chave Pix {pix}***

**£ segundo: *Em caso de mora no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 1% (um por cento) do montante devido.***

***£ terceiro: LOCATÁRIO se compromete a depositar em favor do LOCADOR, a título de caução, a quantia de R$ {shorts}, a ser utilizada exclusivamente para a garantia das obrigações contratuais aqui estabelecidas. O valor da caução será devolvido ao LOCATÁRIO ao término do contrato de locação, deduzidas as eventuais pendências ou danos ao imóvel locado, conforme previsto em contrato..***

(3°) – O locatário, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhados, vidraças, mármores, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindido, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

(4°) – Obriga-se mais o locatário a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador;

(5°) – O locatário desde já faculta ao locador examinar ou vistoriar o imóvel locado quando achar conveniente;

(6°) – O locatário também não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem preceder consentimento por escrito do locador; devendo, no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término do presente contrato;

(7°) – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficara o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito;

(8°) – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo à vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

(9°) – Para todas as questões resultantes deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel, seja qual for o domicílio dos contratantes;

(10°) – Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos;

(11°) – No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o locatário será obrigado dentro de 30 dias a dar substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer na cláusula seguinte;

(12°) – Fica estipulada a multa de Um Aluguel Mensal na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer formalidade;

(13°) – Assina também o presente, solidariamente com o locatário por todas as obrigações acima exaradas, o Senhor(a), **{guarantor}**, cuja responsabilidade, entretanto, perdurará até a entrega, real e efetiva das chaves do imóvel locado;

(14°) – Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas a que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 12°, mas serão pago à parte;

(15°) – Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até a sua terminação;

(16°) – Estabelecem as partes contratantes que, para reforma ou renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a cento e vinte dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;

(17°) – O imóvel, objeto de locação, destina-se exclusivamente a residência não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso do locador;

(18°) – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com índice de reajustamento que será considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajustamento do aluguel;

(19°) – O locatário se obriga a pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; e as despesas ordinárias de condomínio;

**£ único:**  **O Locatário obriga-se a transferir a responsabilidade de pagamento das taxas de água (SAE) e energia (CELG), para o seu nome**.

(20°) – A falta de pagamento, nas épocas supradeterminadas, dos alugueis e encargos, por si constituirá o locatário em mora, independente de qualquer Notificação, Interpelação ou aviso extrajudicial;

(21°) – Se o locador admitir, em beneficio do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 1.503 – inciso I do Código Civil Brasileiro, por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberdade do locador;

 (22°) – O LOCATÁRIO declara receber o imóvel objeto deste contrato em perfeito estado de conservação e uso, com todas as suas instalações funcionando corretamente e com pintura nova em todos os cômodos. Compromete-se, por ocasião da entrega do imóvel ao término da locação, a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, salvo o desgaste natural pelo uso adequado do bem. O LOCATÁRIO se responsabiliza pela realização de pintura completa (interna e externa, porta envernizadas, pintura dos portões) e reparos necessários que se fizerem necessários para a devolução do imóvel nas condições acordadas, assim como pela manutenção periódica das instalações e funcionalidades do imóvel durante o período de locação;

OBS.: O locatário se compromete a entregar o imóvel com todas as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento, e as contas de água e luz pagas em dia.

***ANEXOS: LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL E CÓPIA DOS DOCUMENTOS PESSOAIS.***

**E por assim terem contratado, assinam o presente, em Duas vias, em presença das testemunhas abaixo:**

**Catalão, {signatureDate}.**

**Locador: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**PEDRO MEZENCIO FILHO**

**CPF: 970.684.971-87**

**Locatária: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**{name}**

**CPF {cpf}**

**Fiador**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Testemunha:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Testemunha:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**