

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

**LOCADOR (A):** \_\_\_\_\_ estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_, residente e domiciliada \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, Bairro \_\_\_\_\_, Cidade \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_.

**LOCATÁRIO (A):** \_\_\_\_\_ estado civil \_\_\_\_\_, profissão \_\_\_\_\_, RG nº \_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_, residente e domiciliado (a) no endereço do imóvel objeto do presente contrato.

As partes acima mencionadas, pelo presente contrato particular, ajustam a locação de um imóvel residencial, de acordo com as cláusulas que seguem.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O objeto de locação é o imóvel residencial, localizado na \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, complemento \_\_\_\_\_ cidade \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo da locação é de \_\_\_\_\_ meses, tendo início na data da assinatura do presente contrato, ocasião em que é entregue as chaves do imóvel ao (à) LOCATÁRIO (A).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se o (a) LOCATÁRIO (A) desocupar o imóvel antes do prazo estipulado na Cláusula Segunda, ficará obrigado a pagar, a título de multa, o valor equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mês de aluguel, podendo ser isentado a critério do (a) LOCADOR (A) quando da desocupação, mediante termo aditivo expresso e formal.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** No dia subsequente ao término do prazo estipulado na Cláusula Segunda, o (à) LOCATÁRIO (A), independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, deverá restituir o imóvel sob pena não o fazendo, ficar sujeito ao pagamento de multa equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mês de aluguel, SALVO, se em comum acordo, o presente contrato de locação for prorrogado, ocasião em que deverá ser elaborado obrigatoriamente termo aditivo de locação estipulando novo prazo e com reajuste do preço do aluguel.

**CLÁUSULA QUARTA:** O valor do aluguel mensal será de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que deverá ser pago obrigatoriamente até o dia \_\_\_\_\_ de cada mês, em moeda corrente e em mãos do (a) LOCADOR (A).

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel no prazo estipulado na Cláusula Quarta, será aplicada automaticamente multa de \_\_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_) por cento) sobre o valor do aluguel, juros de mora de \_\_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_) por cento) e correção pelo INPC do montante devido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá reter o pagamento do aluguel mensal ou outros encargos, sob a alegação de não atendimento de suas eventuais exigências.

**CLÁUSULA QUINTA:** O atraso no pagamento do aluguel, bem como das despesas ordinárias que incidam sobre o imóvel por mais de \_\_\_\_\_ dias, serão causa de rescisão do contrato de locação, ficando (a) LOCATÁRIO (A) sujeito a multa equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mês de aluguel, mais os valores devidos até então.

**CLÁUSULA SEXTA:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel será realizada a cobrança por meio de escritório de advocacia, e ficará o (a) LOCATÁRIO (A) sujeito ao pagamento dos honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os honorários advocatícios de 20% descritos na Cláusula Sexta, se aplicam para qualquer outra medida judicial ou extrajudicial adotada em desfavor do (da) LOCATÁRIO (A).

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Será de responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A), além do pagamento do aluguel, os pagamentos de IPTU, condomínio, água, luz, seguro contra incêndio e todas as demais despesas referentes à conservação do imóvel e eventuais taxas ou tributos que incidam sobre ele.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os prazos e as obrigações do (a) LOCATÁRIO (A) se vencerão independentemente de interpelação, notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O (A) LOCATÁRIO (A) se obriga a tomar as providências cabíveis junto às concessionárias de serviços públicos, dentro de \_\_\_\_\_ dias contados da assinatura do presente contrato, a fim de transferir para o seu nome as contras de consumo de água e esgoto, luz, gás e \_\_\_\_\_, sob pena de incorrer em infração contratual, respondendo, ademais, por estas contas durante a locação, ainda que lançadas em nome de terceiros, bem como, de eventuais indenizações por dano moral ou material que der causa.

**CLÁUSULA OITAVA:** O (A) LOCATÁRIO (A) está obrigado a devolver o imóvel e utensílios, tais \_\_\_\_\_ como \_\_\_\_\_ nas condições em que recebeu, limpo e conservado, e em pleno funcionamento, ao término do contrato, ainda que rescindido antecipadamente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Caso o imóvel, suas dependências e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o (a) LOCATÁRIO (A) cumpra todas as exigências do (a) LOCADOR (A), ficando ainda, sujeito a multa equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de aluguel.

**CLÁUSULA NONA:** Quando da desocupação e entrega do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) liquidará o aluguel e deverá apresentar os comprovantes de que estão completamente quitadas todas as contas de energia elétrica, água, gás, IPTU, condomínio e quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel exigidas pelo (a) LOCADOR (A), correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados, ficando ainda, sujeito a multa equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O (A) LOCATÁRIO (A) declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso residencial e de sua família, sendo expressamente proibido sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR (A).

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O (A) LOCADOR (A) poderá dar como rescindido o presente contrato de locação de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial, sem que assista ao (a) LOCATÁRIO (A) direito a qualquer indenização ou reclamação, quando ao seu critério, ocorrer o descumprimento de qualquer cláusula do presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Uma vez tendo o (a) LOCATÁRIO (A) dado motivo à rescisão do contrato de locação, pagará multa equivalente a \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mês de aluguel, independentemente das sanções anteriormente previstas, conferindo ao (à) LOCADOR (A) o direito de ingressar com ação de despejo para desocupação do imóvel a qualquer tempo, ou outra medida judicial necessária.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** É vedado ao (à) LOCATÁRIO (A) a colocação de placas, bandeiras, cartazes, painéis, luminosos, antenas, ou quaisquer outras, nas paredes externas do imóvel, sem a prévia e expressa autorização do (a) LOCADOR (A), respondendo pelos danos que forem causados ao imóvel ainda que eventualmente autorizado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se por si e sua família, a respeitar toda legislação, normas e regulamentos municipais, estaduais e federais, ficando responsável por eventuais multas a que der causa.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O (A) LOCATÁRIO (A), se responsabiliza em zelar pela limpeza e conservação do imóvel, incluída a pintura, sendo vedadas reformas e quaisquer alterações no imóvel sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Deve o (a) LOCATÁRIO (A) levar imediatamente ao conhecimento do (a) LOCADOR (A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como, todas as intimações ou avisos de autoridades públicas recebidas no imóvel, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da inércia.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Deve o (a) LOCATÁRIO (A) realizar a imediata reparação dos danos causados no imóvel provocados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes, vedada a retenção do aluguel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** É facultado ao (à) LOCADOR (A) vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O (A) LOCADOR (A) não se responsabiliza por eventuais danos sofridos pelo (a) LOCATÁRIO (A) em caso de acidentes ocasionados por caso fortuito ou de força maior.

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

As Partes elegem o foro da Comarca de \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_ para dirimir eventuais dúvidas e outras questões, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

\_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Locador (a)

\_\_\_\_\_  
Locatário (a)

\_\_\_\_\_  
Testemunha 1

\_\_\_\_\_  
Testemunha 2