

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....), residente e domiciliado na Rua (.....), nº (....), bairro (.....), Cep (.....), Cidade (.....), no Estado (....)

LOCATÁRIO: (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....), residente e domiciliado na Rua (.....), nº (....), bairro (.....), Cep (.....), Cidade (.....), no Estado (.....).

FIADOR 1: (Nome do Fiador 1), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....); e sua esposa (.....), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (.....), nº (....), bairro(.....), cidade (.....), Cep. (.....), no Estado(....).

FIADOR 2: (Nome do Fiador 2), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....); e sua esposa (.....), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.....), C.P.F. nº (.....), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (.....), nº (..), bairro(.....), cidade (.....), Cep. (.....), no Estado(....).

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel (1), que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O objeto do presente instrumento é o aluguel do imóvel (.....), situado na Rua (.....), nº (....), bairro (.....), Cep nº (.....), Cidade (.....), no Estado (.....), de propriedade do LOCADOR, conforme comprova documento anexo.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 2ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma.

DO USO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O imóvel em questão será utilizado pelo LOCATÁRIO no período discriminado na cláusula 4ª.

Cláusula 4ª. Se houver algum dano ao imóvel, o LOCATÁRIO arcará, além da multa prevista, com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO poderá usufruir o imóvel durante (.....) ano (s) a contar da data de entrega das chaves pelo LOCADOR.

DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 6ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

Cláusula 8ª. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

DO VALOR A SER PAGO

Cláusula 9ª. Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o valor de R\$ (....) (Valor expresso), sempre até o (.....) dia útil de cada mês, mediante depósito em conta corrente indicada pelo LOCADOR.

Parágrafo único. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar uma multa de (.....)% ao dia, calculada sobre o valor do aluguel.

Cláusula 10ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual, por exemplo, (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

Parágrafo único. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 11. O LOCATÁRIO se compromete ainda a efetuar em dia o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todas as despesas ligadas direta ou indiretamente com a conservação do imóvel, tais como água, luz, telefone, condomínio, etc.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cláusula 12. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia (....) da assinatura deste contrato.

Cláusula 13. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

Parágrafo único. Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato e pagamento de indenização pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, no valor de (...) % sobre o valor da locação.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cláusula 14. Durante o período de vigência do presente contrato, o LOCATÁRIO será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

Cláusula 15. O LOCATÁRIO deverá administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria em anexo.

Parágrafo único. Caso o inquilino não zele pelo imóvel, causando-lhe qualquer dano, deverá arcar com as despesas necessárias à reparação do mesmo, sem prejuízo do pagamento da multa de R\$ (.....) (valor expresso).

Cláusula 16. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

Cláusula 17. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de (...) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 18. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de (.....) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

Parágrafo único. Caso permaneça no imóvel após o prazo determinado no caput da presente cláusula, o LOCATÁRIO pagará multa de R\$ (....) (Valor expresso) por dia em que permanecer em posse do imóvel e respectivas chaves.

Cláusula 19. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 20. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo único. Para efetivação da preferência, deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

Cláusula 21. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

DA FIANÇA

Cláusula 22. Concordam com os termos fixados no presente contrato os FIADORES, já qualificados acima, e que se configuram também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente, sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Parágrafo único. Ultrapassado o prazo estipulado na cláusula 24, sem que haja prorrogação do presente contrato, os fiadores só estarão desobrigados das responsabilidades assumidas, após a entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, com o cumprimento de todos os encargos e obrigações dispostas no presente instrumento.

Cláusula 23. Os FIADORES renunciam expressamente aos benefícios contidos nos artigos 827, 834, 835, 837 e 838 do Novo Código Civil (Lei nº 10.406 de 10/01/2002).

Cláusula 24. Os FIADORES não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado, desde que previamente comunicada a prorrogação do contrato aos fiadores, os quais deverão anuir para manutenção da fiança prestada.

Parágrafo único. Caso os fiadores não concordem com a permanência da fiança, a prorrogação do prazo de vigência do contrato dependerá da substituição dos mesmos por outros fiadores, sob pena de restar rescindido o contrato por decurso do prazo estipulado na cláusula 24.

Cláusula 25. Casos os FIADORES venham a incorrer em concordata, falência ou em comprovado estado de insolvência, o LOCATÁRIO deverá substituí-lo em (....) dias, sob pena de rescisão contratual.

DO PRAZO

Cláusula 26. A presente locação terá validade por (....) meses, até a data de (....), quando o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR com as respectivas chaves.

Parágrafo primeiro. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, cumpridas todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

Parágrafo segundo. A resolução do contrato ocorrerá, findo o prazo determinado no caput da presente cláusula, independente de notificação ou aviso.(2)

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 27. Após 30 (trinta) dias do decurso do prazo determinado na cláusula anterior, o contrato poderá ser prorrogado, por prazo indeterminado, se não houver manifestação contrária do LOCADOR. (3)

DA CONDIÇÃO GERAL

Cláusula 28. O LOCATÁRIO não poderá, sem expressa autorização do LOCADOR, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis a terceiros.

DO FORO

Cláusula 29. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (.....).

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(Local, data e ano).

(Nome e assinatura do LOCADOR)

(Nome e assinatura do Locatário)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

Nota

1. Os Contratos de Locação de Imóveis regem-se pela Lei nº 8.245/91.
2. Determinação contida no art. 46 da Lei nº 8.245/91, o qual trata das locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses. É necessário observar a possibilidade, contida no art. 47 da citada lei, de a locação ocorrer por prazo inferior a 30 meses.
3. Determinação do § 1º do art. 46 da Lei nº 8.245/91, referente a prorrogação do contrato quando a locação for estipulada por prazo igual ou superior a trinta meses. Já o art. 47 da citada lei determina que nos contratos por prazo inferior a 30 meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, somente podendo ser retomado o imóvel nos casos especificados no mesmo artigo.