**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Os signatários deste instrumento, de um lado, **ROSIMAR ALEIXO RODRIGUES DE SANTANA**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 676.570.445-00 e RG nº 35.943.081- 8; do outro, **#NOME\_LOCATARIO#**, brasileiro, inscrita no CPF sob o nº #CPF\_LOCATARIO# e RG nº #RG\_LOCATARIO#, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

O primeiro nomeado, aqui designado **“LOCADOR”**, sendo proprietária do IMÓVEL, sito na Rua Santa Luzia, nº 9 – Casa #CASA# – Jardim Elizabeth – SP, loca-o ao segundo, neste instrumento designado **“LOCATÁRIO”**, mediantes as cláusulas e condições seguintes:

1º) O prazo do presente contrato é de **#PRAZO# meses**, iniciando em **#INICIO\_CONTRATO#** e terminando em **#TERMINO\_CONTRATO#**, quando o LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da cláusula 12ª.

2º) O aluguel mensal de **#VALOR# (#VALOR\_EXTENSO#)**. Os aumentos serão anuais, com base no índice IPCA. O LOCATÁRIO, se compromete a pagar via PIX, pontualmente, **até o dia #VENCIMENTO# de cada mês**, na conta do LOCADOR. Após o vencimento, o valor do aluguel será acrescido por multa de 5% (cinco) por cento para cada dia de atraso.

3º) Os consumos de água, luz, telefone e gás, assim como todos os encargos e tributos (IPTU) que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação, seguro e outras obrigações decorrentes de lei, ficam a cargo do LOCATÁRIO. O não pagamento até o prazo de vencimento acarretará a rescisão do contrato.

4º) Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO trazer, criar, hospedar ou manter, a qualquer título, animais de estimação, domésticos ou silvestres, no imóvel objeto deste contrato.

5º) O LOCATÁRIO compromete-se a não utilizar o imóvel de forma que cause incômodo, perturbação ou prejuízo à tranquilidade da vizinhança, sendo proibida a utilização de equipamentos sonoros em volume excessivo ou a realização de festas que ultrapassem os limites de tolerância legal de ruídos.

6º) Na hipótese de violação das disposições contidas nas Cláusulas 4ª e 5ª, o LOCATÁRIO será notificado para cessar a irregularidade no prazo estabelecido pelo LOCADOR. Persistindo a resistência, o LOCADOR poderá rescindir o contrato de forma imediata, sem que tal rescisão configure infração contratual ou gere qualquer ônus, penalidade ou obrigação indenizatória ao LOCADOR.

7º) O LOCATÁRIO, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, devendo conservar o imóvel em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento, incluindo aparelhos sanitários, de iluminação, pinturas, telhados, vidraças, torneiras, pias, banheiros e demais acessórios, restituindo-o em perfeito estado ao término do contrato. Nenhuma benfeitoria, ainda que necessária, dará direito a retenção ou indenização, incorporando-se automaticamente ao imóvel.

8º) O LOCATÁRIO obriga-se a facultar ao LOCADOR, ou a seu representante, o exame e vistoria do imóvel sempre que solicitado, em dia e horário previamente ajustados.

9º) Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido realizar modificações ou transformações no imóvel sem autorização expressa do LOCADOR.

10º) Nenhuma intimação do serviço sanitário terá motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruir.

11º) Fica estipulada a **multa no valor correspondente a 1 (um) mês de aluguel** vigente à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, facultando à parte inocente considerar rescindida a locação independentemente de formalidades, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

12º) Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas decorrentes de modificações não autorizadas, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO, a título de indenização, sem prejuízo da multa da cláusula 11ª.

13°) Para todas as questões oriundas deste contrato, será competente o foro da situação do imóvel.

14°) Tudo quanto for devido em razão deste contrato 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.

15º) **O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente a fins residenciais**, não sendo admitida sublocação ou alteração de destinação sem consentimento expresso do LOCADOR.

16º) O atraso superior a 10 (dez) dias autorizará o LOCADOR a promover ação de despejo, sem prejuízo da cobrança dos valores devidos.

17º) O LOCATÁRIO entregou, neste ato, a título de caução, o valor correspondente a 1 (um) mês de aluguel, que será utilizado nas hipóteses previstas em lei.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente, em duas vias de igual teor, em presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, #DATA\_GERACAO\_CONTRATO#

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ROSIMAR ALEIXO RODRIGUES DE SANTANA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#NOME\_LOCATARIO#