

YourPlace

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LOCADOR (A): Nome completo: _____, profissão: _____ estado civil: _____,
portador (a) do RG nº: _____ órgão expedidor: _____ e CPF de nº
____.____.____-____, residente e domiciliado (a) _____, CEP _____.____-____.

LOCATÁRIO (A): Nome completo: _____, profissão: _____ estado civil: _____,
portador (a) do RG nº: _____ órgão expedidor: _____ e CPF de nº
____.____.____-____, residente e domiciliado (a) _____, CEP _____.____-____.

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 no endereço
_____ 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 da 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 da LOCADOR (A).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: RECIBO: Fica obrigado o (a) LOCADOR (A) ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outras despesas. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo (a) LOCATÁRIO (O), dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso o (a) LOCATÁRIO (A) venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao (a) LOCADOR (A) emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCEIRO: 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO: REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc), 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 de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

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 o (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 ____% (_____ por cento) sobre o valor do débito atualizado, independentemente das multas e demais cominações legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os honorários advocatícios de ____% 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, água, luz, condomínio, 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 contas de consumo de água e esgoto e conta de energia, 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, 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 da LOCADORA, ficando ainda, sujeito a multa equivalente a _____ mês 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, condomínio, IPTU e quaisquer outras taxas que incidam sobre o imóvel exigidas pela LOCADORA, correndo a locação até o momento em que forem apresentados os comprovantes mencionados, ficando ainda, sujeito a multa equivalente a _____ mês 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 da LOCADORA.

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 da LOCADORA 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 à LOCADORA vistoriar, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A LOCADORA 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 da LOCADORA 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 _____ (Cidade+ UF) para dirimir eventuais dúvidas e outras questões, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cidade _____, data ____ de _____ de ____.

Locador (a)

Locatário (a)

Testemunha: