

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL _____

LOCADOR: _____ , _____ , _____ , _____ ,
portador da cédula de identidade R.G. nº _____ e CPF nº
_____, residente e domiciliado à _____ , _____ ,
_____, _____ , _____ , _____ .

LOCATÁRIO: _____ , _____ , _____ , _____ ,
portador da cédula de identidade R.G. nº _____ e CPF nº
_____, residente e domiciliado à _____ , _____ ,
_____, _____ , _____ , _____ .

FIADORES: _____ , _____ , _____ , _____ ,
portador da cédula de identidade R.G. nº _____ e CPF nº
_____, residente e domiciliado à _____ , _____ ,
_____, _____ , _____ , _____ , e sua esposa,
_____, _____ , _____ , _____ , portadora da
cédula de identidade R.G. nº _____ , e CPF nº _____ .

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato de locação é o imóvel, situado à
_____, _____ , _____ , _____ , _____ ,
_____, no exato estado do termo de vistoria e fotos em anexo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1 O prazo da locação é de _____ meses, iniciando-se em
_____ com término em _____ , independentemente de
aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês

subsequente ao vencido, por meio de _____, no valor de R\$ _____, reajustados anualmente, pelo índice _____, reajustamento este sempre incidente e calculado sobre o último aluguel pago no último mês do ano anterior. Sendo extinto tal índice, será utilizado, sucessivamente, o IPC/FIPE ou IGP/FGV.

CLÁUSULA QUARTA - DAS TAXAS E TRIBUTOS

4.1 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como condomínio, IPTU, bem como despesas ordinárias de condomínio e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

CLÁUSULA QUINTA - DA MULTA E JUROS DE MORA

5.1 Em caso de mora no pagamento do aluguel, o valor será corrigido pelo IGP-M até o dia do efetivo pagamento e acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês e ensejará a sua cobrança através de advogado. Ficam desde já, fixados os honorários advocatícios em 10% (dez por cento), se amigável a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

6.1. Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza do imóvel e segurança.

6.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO,

ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

6.3 O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria em anexo.

6.4 O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

6.5 Cabe ao LOCATÁRIO verificar a voltagem e a capacidade de instalação elétrica existente no imóvel, sendo de sua exclusiva responsabilidade pelos danos e prejuízos que venham a ser causados em seus equipamentos elétrico-eletrônico por inadequação à voltagem e/ou capacidade instalada. Qualquer alteração da voltagem deverá de imediato ser comunicada ao(a) LOCADOR(A), por escrito. Ao final da locação, antes de fazer a entrega das chaves, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá proceder a mudança para a voltagem original.

6.6 O LOCADOR deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento devendo observar o que consta no termo de vistoria, não respondendo por

vícios ocultos ou anteriores à locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 O LOCATÁRIO declara que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso _____

7.2 O LOCATÁRIO obriga por si e demais dependentes a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

CLÁUSULA OITAVA - DOS SINISTROS

8.1 No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8.2 No caso de incêndio parcial, obrigando obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência, sendo devolvido ao LOCATÁRIO após a reconstrução, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO

9.1 É _____ ao LOCATÁRIO 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 LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESAPROPRIAÇÃO

10.1 Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sendo passível de indenização as perdas e danos efetivamente

demonstradas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS DE FALECIMENTO

11.1 Falecendo o FIADOR, deve o LOCATÁRIO, no prazo 30 (trinta) dias, indicar substituto idôneo, nas mesmas condições do atual FIADOR, que possa garantir o valor locativo e encargos do referido imóvel, ou prestar seguro fiança de empresa idônea.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA GARANTIA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 No caso de alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência, e se não utilizar-se dessa prerrogativa formalmente, o LOCADOR poderá dispor livremente do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS VISTORIAS

14.1 É facultado ao LOCADOR, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO

15.1 A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de _____ o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA SUCESSÃO

16.1 As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

17.1 A rescisão previamente à vigência do presente contrato, culmina em multa contratual **calculada da seguinte forma:**
_____/ _____ = R\$ _____ ao mês X os meses faltantes para o término do contrato.

17.2 Após o prazo de vigência do presente, podem as partes rescindirem o contrato mediante aviso prévio de 30 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - TERMOS GERAIS

18.1 O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança com rigorosa observância da Convenção, Regulamento Interno ou outros regulamentos porventura existentes, quando a unidade estiver inserida em condomínio, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

18.2 Somente será permitido ao LOCATÁRIO colocar placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado, se for observado o previsto na legislação municipal, e em caso de unidade integrante de condomínio observar, também, o disposto na convenção e regimento interno, e prévia autorização do síndico.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

19.1 As partes elegem o foro de _____ para dirimirem qualquer litígio decorrente do presente termo.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

TESTEMUNHA 1. _____

TESTEMUNHA 2. _____

ANEXOS:

1. Termo de vistoria do imóvel
2. Regimento/Regulamento do Condomínio - se houver