**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

1. **LOCADOR:** ..........., brasileira, empresária, casada, portadora da identidade nº ................... emitida pelo Detran-RJ, inscrito no CPF sob o nº ...................., residente e domiciliada na Rua, Rio de Janeiro – R.J.
2. **LOCATÁRIO:** ...................., brasileiro, empresário, portadora da Identidade nº .................. emitida pelo Detran RJ, inscrito no CPF sob o nº .................., casado com ................. brasileira, empresária, portadora da Identidade nº ................. emitida pelo Detran RJ, inscrita no CPF sob o nº ..............., ambos residentes e domiciliados na Rua ........................... Rio de Janeiro – R.J.
3. **FIADOR:** PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS

Pelo presente instrumento particular de locação, o LOCADOR e o LOCATÁRIO, qualificados respectivamente nos itens 05 e 06 do preâmbulo acima, ajustam a locação do imóvel indicado no item 01, de acordo com as cláusulas e condições a seguir e as constantes do preâmbulo, regendo-se a locação pelas disposições estabelecidas na legislação vigente, em especial a Lei de Locações nº 8.245/1991 e o Código Civil Brasileiro.

As partes acima qualificadas resolvem de comum acordo, firmar o presente contrato de locação de imóvel residencial, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na ..................., Rio de Janeiro, RJ, CEP: 22785-092, de propriedade do LOCADOR.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO**

A locação ora ajustada vigorará pelo prazo determinado de 30 (trinta) meses, iniciando-se em .................. e cessando de pleno direito em ................., podendo ser prorrogada por igual período e de comum acordo entre as Partes. Para tanto, o LOCATÁRIO deverá enviar correspondência ao LOCADOR manifestando seu interesse em prorrogar o prazo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados do término do prazo inicial. A prorrogação deste Contrato deverá ser feita mediante assinatura de termo aditivo por escrito e assinado por ambas as Partes.

1º - Na hipótese de prorrogação do Contrato, para que a FIADORA continue prestando a fiança ao Contrato, deverá consentir com a prorrogação, assinando o termo aditivo a ser celebrado entre as partes, sob pena de não ser mais eficaz a fiança concedida para a referida prorrogação.

2º - Findo o prazo contratual ou de eventual prorrogação, de pleno direito, o LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel e respectivas chaves, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial, com suas instalações e acessórios, se houver, em perfeitas condições de uso, habitabilidade, asseio e funcionamento, como ora o recebe.

3º - A vistoria de entrega do imóvel deverá ser realizada em data a ser estabelecida em comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO, não podendo nenhuma das Partes postergar dita vistoria por mais de 72 (setenta e duas) horas, após recebimento de notificação.

4º - Qualquer recebimento por quaisquer das Partes fora dos prazos e condições convencionados neste Contrato deverá ser considerado mera tolerância e não induzirá novação.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO** **E ENCARGOS ACESSORIOS**

3.1. O aluguel mensal livremente convencionado é de R$ .................... (.......mil e reais), com vencimento todo dia 30 de cada mês, com tolerância até o 10º (décimo) dia do mês subseqüente ao vencimento, devendo ser pago pelo LOCATÁRIO diretamente ao LOCADOR através do **BANCO ..............., AGÊNCIA ..............., CONTA CORRENTE .............. ,** sendo o comprovante de pagamento considerado recibo dos aluguéis.

3.2. Após o período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o valor do aluguel mensal será corrigido pelo índice oficial da inflação, calculado sobre o IGP-M acumulado no período, nos termos da legislação específica.

3.3. Além do aluguel, compete ao LOCATÁRIO os encargos acessórios descritos abaixo como pagamento do condomínio, contas, todos os tributos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, inclusive impostos, taxas, seguro contra incêndio de partes comuns e do imóvel propriamente dito, cujos pagamentos serão efetuados diretamente aos órgãos cobradores, separadamente dos aluguéis. O pagamento dessas despesas não inclui eventuais débitos relativos ao período anterior ao desta locação:

3.4. As ligações de luz, força, gás, serão pagas diretamente pelo LOCATÁRIO, junto às empresas ou entidades fornecedoras ou junto à administração do condomínio, quando for o caso, as quais pagará diretamente, obrigando-se, ainda, a transferi-las para seu nome após ter sua situação regularizada junto aos órgãos competentes.

3.5. Os encargos acessórios previstos nesta cláusula serão pagos diretamente pelo LOCATÁRIO dentro do próprio mês de seus respectivos vencimentos, podendo o LOCADOR incluí-los juntamente com o aluguel mensal ou emitir recibos em separado, quando não pagos diretamente pelo LOCATÁRIO.

3.6. O pagamento do aluguel e demais obrigações fora do prazo contratual estará sujeito a multa de 10% (dez por cento) sobre o total mensal a receber, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados ambos sobre os valores em débito; se o atraso for superior a trinta dias, haverá atualização monetária, conforme a variação dos índices legais.

3.7. Caso o LOCADOR seja obrigado a ingressar em juízo para recebimento do débito do LOCATÁRIO, fica este obrigado ao pagamento deste débito, corrigido de acordo com o índice oficial de medição da inflação, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido, custas e honorários de advogado, que as partes estimam de comum acordo, em 20% (vinte por cento) do valor da respectiva cobrança.

**CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO**

4.1. O imóvel ora locado será destinado exclusivamente à residência do LOCATÁRIO e de sua família, ficando o uso e gozo do mesmo condicionado às Leis vigentes no País, e aos bons costumes.

4.2. O LOCATÁRIO utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, e não poderá guardar nele materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, nem promover no seu interior reuniões de natureza religiosa, política ou partidária ou para fins de jogo.

4.2. O LOCATÁRIO declara ter conhecimento, quando aplicável, da convenção e do regulamento interno do Condomínio, no qual se situa o imóvel objeto deste Contrato, os quais ficam constituindo parte integrante e complementar deste ajuste, para todos os efeitos, inclusive os de rescisão por inobservância, obrigando-se a respeitá-los e fazê-los respeitados por seus familiares, empregados, hóspedes e visitantes.

**CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSFERÊNCIA DA LOCAÇÃO**

5.1. Fica expressamente vedada a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS**

6.1. O LOCATÁRIO só poderá fazer, à sua custa, obras, modificações ou instalações de qualquer natureza, com o consentimento prévio e escrito do LOCADOR, desde que não seja alterada a estrutura ou o projeto do imóvel, mediante apresentação de orçamento prévio para aprovação do LOCADOR. O locador terá 10 dias depois de oficialmente receber o pedido de modificação, com os respectivos orçamentos, desenho, e projeto se for o caso, para se manifestar. Caso o LOCADOR não se manifeste no prazo estipulado, o orçamento será considerado tacitamente aprovado. Quaisquer benfeitorias realizadas passam a fazer parte do imóvel, não podendo o LOCATÁRIO invocar direito de retenção ou indenização, e devendo tudo repor nas condições primitivas, no todo ou em parte, ao restituir as chaves, se assim exigir o LOCADOR.

6.2. As benfeitorias que consistirem em reparos emergenciais permitem o exercício do direito de retenção e deverão ser introduzidas pelo LOCATÁRIO, que dará ciência ao LOCADOR de sua ocorrência e comunicará o quantum despendido para posterior indenização pelo LOCADOR.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO**

OLOCATÁRIO declara receber o imóvel perfeitamente limpo e pintado na forma descriminada no Laudo de Vistoria – comprometendo-se, igualmente, a não fazer obras ou qualquer modificação, sem autorização do proprietário, que de qualquer forma, possa alterar a estrutura do imóvel.

1º - Obriga-se também à:

a) Não colocar anúncios, aviso, placa, toldo ou sinal, em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR, que poderá negá-lo sem justificativa;

b) Restituir o imóvel, em qualquer hipótese, completo de itens conforme listagem constante no Laudo de Vistoria – Anexo I, salvo deteriorações decorrentes do seu uso normal, de modo que possa ser imediatamente realugado, sem despesas para o LOCADOR.

2º - O imóvel ora locado encontra-se em estado de conservação discriminados neste Contrato e no Laudo de Vistoria anexo, sendo vedado expressamente, sob pena de rescisão do presente Contrato, a modificação da fachada atual do imóvel, a qualquer pretexto. Caso haja no Laudo de Vistoria qualquer situação diferente da que registrada no mesmo, o LOCATÁRIO terá um prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contar do início de vigência do Contrato, para entregar uma carta-ressalva para que o LOCADOR providencie nova vistoria a fim de confirmar as informações contidas na mesma.

7.1. O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e asseio, (de acordo com a descrição do imóvel no anexo que faz parte integrante deste contrato (vistoria), e obriga-se a mantê-lo sempre neste mesmo estado, de modo a poder ser imediatamente alugado, quando findo ou rescindido este contrato, sem necessidade de qualquer despesa por parte do LOCADOR, ressalvada o desgaste natural de qualquer facilidade do imóvel.

7.2. O LOCADOR se obriga a apresentar, no ato da assinatura do presente instrumento, descrição minuciosa do imóvel e dos bens que o compõem.

7.3. O LOCATÁRIO fará as suas custas, sem direito a qualquer indenização, reparação de todos os danos verificados no imóvel, ocasionados por seus dependentes, visitantes ou empregados, ficando certo que se necessário se tornar à substituição de qualquer peça do imóvel, esta deverá ser feita por outra da mesma marca e qualidade.

7.4. O LOCADOR por si ou por seu procurador poderá proceder à vistoria do imóvel locado sempre que julgar conveniente, em data e horário previamente ajustado com o LOCATÁRIO, com antecedência mínima 72 (setenta e duas) horas contadas após a notificação do LOCADOR.

**CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO E PENALIDADES**

8.1.A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas, pagará a outra a multa de 03 (três) aluguéis vigentes na época, por meio de ação executiva nos termos do art. 585, itens II e IV do Código de Processo Civil, que serão aplicados nesse caso, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

8.2.O pagamento da multa não exime a LOCATÁRIA, no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel ou mobília, bem como as perdas que ocorrerem.

8.3**.** LOCADORA e LOCATÁRIA estão de acordo que não haverá multa em caso de rescisão contratual após o período de 12 (doze) meses, desde que, a LOCADORA seja notificada por escrito com prazo de 60 (dias) de antecedência.

8.4.A infração a qualquer uma das cláusulas do presente contrato constituirá, automaticamente, em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente que poderá exigir seu cumprimento até o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa de direito

8.5. Ficará rescindido de pleno direito o presente contrato em caso de incêndio, total ou parcial e outros sinistros, bem como na ocorrência de motivos de força maior, comprovados e reconhecidos, que impossibilitem a utilização do imóvel objeto desta locação, sem direito a indenização de qualquer espécie ou natureza para ambas as partes.

**CLÁUSULA NONA - DA INTIMAÇÃO E TURBAÇÕES**

9.1. O LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR, ou a seu representante legal, imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel, assim como a ocorrência de turbações de terceiros, sob pena de rescisão contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA – VISTORIAS**

O LOCADOR, por si ou por seus procuradores, poderá, sempre que julgar necessário, após notificar o LOCATÁRIO com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, vistoriar o imóvel, para certificar-se da observância das disposições consubstanciadas nas cláusulas V à VIII deste Contrato, ficando declarado expressamente que, a negativa do LOCATÁRIO em que permitir a visita deverá ser justificada, caso contrário, constituirá inadimplemento de obrigações.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ENTREGA DAS CHAVES**

11.1. No momento da entrega das chaves, deverá o LOCATÁRIO entregar ao LOCADOR os comprovantes de pagamento de IPTU, Taxas de Incêndio e Condomínio quitados durante todo o período da locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE**

12.1. Se o imóvel for alienado durante o prazo de duração da presente locação, o LOCATÁRIO terá o direito de manter a vigência do presente pacto, desde que proceda a averbação do presente instrumento junto à matrícula do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA**

13.1. O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, através do **Contrato Aditivo nº PAC....... – ..............,** cuja vigência inicial será a data de protocolo da proposta e a vigência final será a data do término do contrato de locação ou a data do próximo reajuste do aluguel, seguida de renovações anuais obrigatórias, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos Locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, o LOCATÁRIO declara-se solidário entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

**CLÁSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

15.1. Os contratantes elegem o FORO desta Cidade para propositura de qualquer ação derivada da locação ora contratada, renunciando a qualquer outro por mais especial que as torne, sendo certo que as citações, intimações ou notificações relativas aos procedimentos judiciais oriundos deste Contrato, mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile, sistemática essa desde logo autorizada pelas partes ora contratantes.

E por estarem justos e acordados assinam o presente, obrigando-se os contratantes, seus herdeiros e seus sucessores, a qualquer título, por todos os termos e cláusulas deste contrato, assinando-o em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um único efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam abaixo:

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2023.

**­­­­­­­­­­­**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

LOCADOR: ............................

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

LOCATÁRIO:

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  C.P.F.: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  C.P.F.: |