**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**LOCADOR (A):** **LOCADOR\_NOME**. **LOCADOR\_NACIONALIDADE, LOCADOR\_ESTADO\_CIVIL**, **LOCADOR\_PROFISSAO**. Inscrito no CPF de nº **LOCADOR\_CPF**, residente e domiciliado na Rua 10 B, nº 31, Bairro: Cidade Operária; São Luís – MA, CEP: **LOCADOR\_CEP**.

**LOCATÁRIO (A): LOCATARIO\_NOME**. **LOCATARIO\_NACIONALIDADE, LOCATARIO\_ESTADO\_CIVIL**, **LOCATARIO\_PROFISSAO**. Inscrita no CPF de nº **LOCATARIO\_CPF**, telefone: **LOCATARIO\_NOME**, residente e domiciliada em São Luís – MA.

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O objeto deste contrato de locação, é o imóvel, situado na **IMOVEL\_LOGRADOURO**, nº **IMOVEL\_NUMERO**, **IMOVEL\_COMPLEMENTO**, Bairro: **IMOVEL\_BAIRRO**, Cidade: **IMOVEL\_CIDADE** – **IMOVEL\_UF**, CEP: **IMOVEL\_CEP**.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** As partes acordam que o locatário (a) utilizará o imóvel no prazo *mínimo de 12 meses*, sendo possível a sua prorrogação de acordo com a utilização do imóvel além do prazo determinado, nos termos legais.

**Parágrafo Primeiro:** Após esse prazo, o tempo de locação poderá ser prorrogado por igual período ou por prazo superior, se assim as partes consentirem tacitamente, ou por manifestação de vontade de uma das partes e o aceite da outra com no mínimo 30 (trinta) dias antes do vencimento, revisando, se necessário, as cláusulas e condições deste instrumento.

**Parágrafo Segundo:** Caso o locatário (a) não realize o pagamento, pode o locador (a) encerrar o contrato, ou no caso de não cuidar do imóvel de maneira adequada;

**Parágrafo Terceiro:** No caso de uso próprio pode o locador (a) pedir a extinção do contrato, ou para uso dos ascendentes ou descendentes, caso esses não tenham imóvel próprio.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O valor do aluguel livremente convencionado pelas partes é de R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, e deverá ser pago até o 10º (décimo) dia do mês corrente, mediante depósito bancário, ou, em dinheiro mediante emissão do respectivo recibo assinado.

**CLÁUSULA QUARTA:** O locatário (a) será responsável pelas despesas provenientes de sua utilização seja elas, ligação e consumo de luz e água, que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.­

**CLÁUSULA QUINTA:** Na rescisão por parte do locatário (a), caso venha a cancelar o contrato antes do prazo firmado entre as partes, fica obrigado a pagar o valor da multa, equivalente ao valor do aluguel, mais as despesas pendentes e reparos se necessários. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário (a), todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. No entanto, o locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

**CLÁUSULA SEXTA:** Fica sobre o locatário (a), a responsabilidade em zelar pela conservação, limpeza do imóvel, efetuando as reformas necessárias para sua manutenção sendo que os gastos e pagamentos decorrentes da mesma correrão por conta do mesmo. A locatário (a) está obrigada a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença. A locatário (a) não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do locador (a). Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista à locatária qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfiguram o imóvel locado.

**Parágrafo Único:** O locatário (a) declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e perfeito funcionamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O locatário (a) declara, que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para seu trabalho, podendo usar para outros fins podendo sublocar o imóvel em caso de necessidade.

**CLÁUSULA OITAVA:** O locatário (a) ao 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 NONA:** No caso de alienação do imóvel, obriga-se a locadora, dar preferência ao locatário, e se o mesmo não se utilizar dessa prerrogativa, a locadora deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** É facultado a locador (a) vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator que é a locatário (a), à multa de duas vezes o valor do aluguel, tomando-se por base, o último aluguel vencido, e a devolução do imóvel em perfeitas condições assim como foi pego (Compensatória Inadimplemento Absoluto).

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Cidade do município de São Luís - MA, para a propositura de qualquer ação. E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, os quais assinaram juntamente com a testemunha, para as finalidades de direito.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** A responsabilidade subsidiária do sublocador- O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** Em caso de morte do locador (a) – a locação transmite-se aos herdeiros.

**Parágrafo Primeiro:** Em caso morte do locatário (a): ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Nas benfeitorias úteis ou necessárias - Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário (a), ainda que não autorizadas pelo locador (a), bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e ­permitem o exercício do direito de retenção. E as benfeitorias voluptuárias- não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário (a), finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

São Luís, DD de MM de YYYY.

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

Locador (a)

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

Locatário (a)

Testemunha 01:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RG:

Testemunha 02:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

RG: