**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

|  |  |
| --- | --- |
| **LOCADOR:** |  |
| **LOCATÁRIO:**  |  |
| **FIADOR(ES):**  |  |
| **ENDEREÇO:** |  |
| **FINALIDADE:** | Residencial |
| **DIA DE VENCIMENTO:** |  |

A “LOCADORA” e a “LOCATÁRIA” supra qualificados, resolvem ajustar a locação do imóvel supra descrito, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1ª - O aluguel mensal para os 12 (doze) primeiros meses é **de R$ \_\_\_\_\_\_** que deverá ser pago mensalmente até o DIA DO VENCIMENTO supra estabelecido, diretamente à “LOCADORA”.

Parágrafo único – No caso de mora da “LOCATÁRIA” no pagamento do aluguel e dos encargos convencionados, a importância devida será acrescida da multa de 2% (dois por cento) e vencerá juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela variação do IGP-M/FGV.

Cláusula 2ª – Não poderá o “LOCATÁRIO”, em hipótese alguma, mudar a destinação do imóvel supra mencionada.

Cláusula 3ª - O prazo da locação é de **12 (doze)** meses, iniciando-se no dia \_\_\_\_\_\_, com vencimento para o dia \_\_\_\_\_\_, data em que o imóvel deverá ser devolvido devidamente desocupado, livre e desembaraçado, dentro da estrita forma e condições especificadas neste instrumento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, podendo entretanto ser prorrogado desde que esta se dê de forma expressa.

§ 1º - Caso o presente contrato não seja renovado expressamente, poderá ser reajustado, por mútuo acordo entre as partes, ou na falta deste, **o valor do aluguel mensal será corrigido ANUALMENTE de acordo com a variação do IGP-M/FGV ou outro índice que substituí-lo**. A aplicação deste reajuste, após o vencimento do prazo contratual, não implica em renovação tácita do presente instrumento e nem obriga a “LOCADORA” a novo período contratual, se desejar proceder a retomada do imóvel, nem impede a atualização dos locativos a preços de mercado.

§ 2º - No desenvolvimento da prorrogação automática da locação, e eventualmente, desejando o “LOCATÁRIO” dar por finda a locação, deverá observar a disposição do art. 4º, parágrafo único, Lei 8.245/91, avisando, por escrito, a “LOCADORA”, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que a inobservância do preceito legal acarretará na obrigação de indenização por igual período.

Cláusula 4ª - Não é permitida a transferência deste contrato, no todo ou em parte, nem a sublocação ou empréstimo do imóvel locado, sem prévio e expresso consentimento da “LOCADORA”.

Cláusula 5ª - São de responsabilidade do “LOCATÁRIO” as despesas com o consumo de energia elétrica, água e esgoto, assim como demais taxas e contribuições que incidam ou venham incidir sobre os imóveis locados.

Cláusula 6ª – Obriga-se o “LOCATÁRIO” a manter o imóvel locado no estado em que o recebe, e às suas expensas, de forma a restituí-lo na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e perfeito funcionamento, no término do presente contrato, para que possa ser imediatamente ocupado, sem que isso dependa de qualquer reparação, conserto ou pintura.

Parágrafo único - O “LOCATÁRIO” desde já faculta à “LOCADORA” examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente.

Cláusula 7ª - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a “LOCADORA” desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando-se ao “LOCATÁRIO” tão somente o direito de haver do poder público desapropriante a indenização que porventura tenha direito.

Cláusula 8ª – Ocorrerá a rescisão do presente contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, incêndio ou acidente, que sujeite o imóvel locado a obras que importem na sua reconstrução, ainda que parcial, ou que impeça o uso do mesmo por mais de 30 (trinta) dias como também, no caso de se verificar ou ocorrer a insolvência, concordata ou falência do “LOCATÁRIO”, ou, ainda, se o “LOCATÁRIO” infringir obrigação legal ou cometer infração a qualquer das cláusulas do presente instrumento.

Cláusula 9ª - Não poderá o “LOCATÁRIO” fazer modificações ou transformações no imóvel locado, nem introduzir benfeitorias no mesmo, sem que haja prévio aviso e expresso consentimento da “LOCADORA”. Tais benfeitorias, desde que realizadas com o consentimento expresso da “LOCADORA”, ficarão incorporadas aos imóveis, sem qualquer direito ao “LOCATÁRIO” de retenção ou indenização ao término da locação.

Cláusula 10ª - Obriga-se o “LOCATÁRIO” a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos.

Cláusula 11ª - Fica estipulada a multa contratual de 20% (vinte por cento) do valor anual da locação, ainda que superado o prazo escrito e esta se prorrogue nos termos da cláusula 3ª, Parágrafo 2º, a ser paga pelo “LOCATÁRIO”, por infração de qualquer cláusula contratual, inclusive pela falta de pagamento de aluguéis, abandono do imóvel antes dôo término do prazo contratual, entre outras, constituindo-se a multa contratual, por ser valor líquido e certo no percentual no valor do contrato, em título extrajudicial.

Cláusula 12ª - A multa contratual será sempre devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato e tantas vezes quantas forem as violações, além da parte infratora arcar com todas as despesas e custas judiciais, juros de mora de 1% e honorários de advogado de 20% (vinte por cento) do valor da ação.

Cláusula 13ª - A falta de pagamento do aluguel, no prazo estipulado acarretará a rescisão do presente contrato, ficando o “LOCATÁRIO” responsável pela multa prevista na cláusula própria 11ª e consectários previstos na cláusula 12ª.

Cláusula 14ª - O “LOCATÁRIO, no término da locação e por ocasião da entrega das chaves, obriga-se a exibir os comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto.

Cláusula 15ª – Assina(m) também o presente contrato, como Fiador(es) e principal(is) pagador(es), solidariamente responsáveis com o “LOCATÁRIO” pelo integral cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, o(s) FIADOR(ES) qualificado(s) no preâmbulo deste contrato, cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e demais encargos da locação, inclusive danos e estragos que se verificarem no imóvel locado.

Cláusula 16ª - Fica expressamente eleito o foro da Comarca de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, com expressa renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Em qualquer procedimento judicial ou extrajudicial que o “LOCATÁRIO” der causa, correrão por sua conta, além do principal, todas as despesas oriundas dessa medida e ainda honorários de advogado a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da ação do mesmo em caso de purgação de mora, em ação de despejo ou quando os valores forem liquidados extrajudicialmente no escritório da procuradora do “LOCADOR”, ou do advogado para onde os recibos respectivos serão encaminhados sempre após o dia do vencimento.

E, por estarem justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular para os efeitos legais, como de direito.

Local e data

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

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

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

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

TESTEMUNHAS:

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