# CONTRATO DE LOCAÇÃO

Instrumento particular de Contrato de Locação de imóvel residencial que fazem entre si:

**LOCADOR:** inserir nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da cédula de identidade inserir número – expedida pela entidade-Estado, inscrito no CPF sob o no inserir número e residente na Rua, número – Bairro, Cidade – Estado.

**LOCATÁRIO:** inserir nome, nacionalidade, profissão, estado civil, portador da cédula de identidade inserir número – expedida pela entidade-Estado, inscrito no CPF sob o no inserir número e residente na Rua, número – Bairro, Cidade – Estado.

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

**1a – OBJETO:** Locação do apartamento número do apartamento do edifício inserir nome situado na rua nome da rua, no inserir, na cidade, com direito a uma vaga na garagem do subsolo, exclusiva do imóvel.

**2a – DESTINAÇÃO:** O imóvel destina-se única e exclusivamente a fins residenciais do locatário e sua família.

**3a – PRAZO:** O prazo de locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se em dia, mês e ano e terminando em dia, mês e ano, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

**4a – ALUGUEL:** O aluguel mensal será de R$ valor em reais, a vencer pontualmente no dia inserir o dia de cada mês. As despesas condominiais serão pagas até o dia inserir o dia do mês, devendo o locador autorizar a administração do condomínio a enviar boletos para o pagamento diretamente ao locatário.

**5a – TAXAS E DESPESAS:** Por determinação do artigo 22, da Lei no 8.245/1991, compete ao locador pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador. Além disso, cabe ainda ao locador pagar os impostos e as taxas, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

**6a – REAJUSTE:** O aluguel mensal fixado na cláusula 4a será reajustado anualmente, com base no inserir índice, ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

**7a – CONSERVAÇÃO:** O imóvel está sendo entregue de acordo com o termo de vistoria anexo a este contrato, devendo o locatário manter o imóvel em perfeito estado de conservação, com suas instalações em funcionamento, como recebido no ato de assinatura deste contrato.

**8a – DEVOLUÇÃO:** Caso o locatário deseja devolver o imóvel antes do prazo ajustado, pagará uma multa referente ao valor de três aluguéis da data da devolução.

**9a – OBRAS:** O valor das benfeitorias necessárias poderá ser compensado com o valor do aluguel, desde que o montante a ser compensado a cada mês não ultrapasse 50% do valor do aluguel. O mesmo poderá ocorrer em relação às benfeitorias úteis, desde que haja concordância expressa e específica do locador.

**10a – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:** O locatário não poderá ceder ou transferir a outros o presente imóvel sem o prévio consentimento do locador.

**11a – VENDA DO IMÓVEL:** Na hipótese de venda do imóvel, obriga-se o locatário a permitir visitas, mediante combinação prévia de dia e hora, devendo ser oferecido o imóvel ao locatário previamente.

**12a – ATRASO NO PAGAMENTO:** O locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o inserir o dia dia útil do mês seguinte ao vencido, junto à imobiliária. A multa por mora no cumprimento da obrigação será de especificar o percentual % do valor da prestação em atraso.

**13a – RESCISÃO:** O contrato somente será rescindido nos casos previstos nos artigos 8o, 9o, 46 e 47, da Lei no 8.245/1991.

**14a – FORO:** As partes elegem o Foro da cidade nome da cidade e do Estado, para as ações que resultem do presente contrato.

**15a – GARANTIA:** Como garantia ao cumprimento da obrigação, deixa o locatário desde já depositada na conta de poupança número da conta da agência número da agência do Banco nome do banco a quantia de R$ inserir valor, nos termos do artigo 38, da Lei no 8.245/1991.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O valor referente ao depósito-caução, ao final da locação, poderá ser levantado pelo locatário, mediante a entrega das chaves e a comprovação do cumprimento de tudo o que ficou estipulado.

Por estarem assim justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Cidade, dia do mês e ano.

Nome e sobrenome Nome e sobrenome

LOCADOR LOCATÁRIO

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

TESTEMUNHAS:

1. 2.

Nome e sobrenome  Nome e sobrenome

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