**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR**: (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (........................), C.P.F. nº (..........................), residente e domiciliado na Rua (.......................................), nº (....), bairro (...........), Cep (................), Cidade (..................), no Estado (....)

**LOCATÁRIO**: (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (.......................), C.P.F. nº (.......................), residente e domiciliado na Rua (......................................), nº (.....), bairro (.............), Cep (..................), Cidade (...................), no Estado (.....).

**FIADOR 1:** (Nome do Fiador 1), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (......................), C.P.F. nº (.................); e sua esposa (.................), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (....................), C.P.F. nº (.....................), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (...............................), nº (....), bairro(...........), cidade (....................), Cep. (................), no Estado(....).

**FIADOR 2:** (Nome do Fiador 2), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (....................), C.P.F. nº (.......................); e sua esposa (.............), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (......................), C.P.F. nº (....................), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (..........................), nº (...), bairro(.........), cidade (.................), Cep. (...............), no Estado(....).

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Imóvel (1), que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

Cláusula 1ª. O objeto do presente instrumento é o aluguel do imóvel (.............), situado na Rua (........................................), nº (....), bairro (............), Cep nº (...............), Cidade (..................), no Estado (.....), de propriedade do LOCADOR, conforme comprova documento anexo.

**DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Cláusula 2ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO, mantê-lo desta forma.

**DO USO DO IMÓVEL**

Cláusula 3ª. O imóvel em questão será utilizado pelo LOCATÁRIO no período discriminado na cláusula 4ª.

Cláusula 4ª.        Se houver algum dano ao imóvel, o LOCATÁRIO arcará, além da multa prevista, com todas as despesas oriundas da reparação do dano causado.

Cláusula 5ª. O LOCATÁRIO poderá usufruir o imóvel durante (.....) ano (s) a contar da data de entrega das chaves pelo LOCADOR.

**DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

Cláusula 6ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO, em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

Cláusula 8ª. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**DO VALOR A SER PAGO**

Cláusula 9ª. Pela locação, o LOCATÁRIO pagará o valor de R$ (....) (Valor expresso), sempre até o (.....) dia útil de cada mês, mediante depósito em conta corrente indicada pelo LOCADOR.

Parágrafo único. Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar uma multa de (.....)% ao dia, calculada sobre o valor do aluguel.

Cláusula 10ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual, por exemplo, (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

Parágrafo único. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 11. O LOCATÁRIO se compromete ainda a efetuar em dia o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todas as despesas ligadas direta ou indiretamente com a conservação do imóvel, tais como água, luz, telefone, condomínio, etc.

**DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

       Cláusula 12. O LOCADOR deverá entregar as chaves ao LOCATÁRIO no dia (....) da assinatura deste contrato.

Cláusula 13. O LOCADOR afirma estar o imóvel em perfeitas condições de uso, como comprovado mediante termo de vistoria.

Parágrafo único. Caso o imóvel não corresponda às condições tratadas no caput da presente cláusula, haverá rescisão imediata do contrato e pagamento de indenização pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, no valor de (....)% sobre o valor da locação.

**DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

Cláusula 14. Durante o período de vigência do presente contrato, o LOCATÁRIO será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

Cláusula 15. O LOCATÁRIO deverá administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições dispostas no termo de vistoria em anexo.

Parágrafo único. Caso o inquilino não zele pelo imóvel, causando-lhe qualquer dano, deverá arcar com as despesas necessárias à reparação do mesmo, sem prejuízo do pagamento da multa de R$ (.....) (valor expresso).

Cláusula 16. É vedada ao LOCATÁRIO a troca do segredo das fechaduras. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao LOCADOR, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

Cláusula 17. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de (....) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 18. O LOCATÁRIO se compromete a desocupar o imóvel no prazo de (.....) dias após o término da locação, devolvendo as chaves ao LOCADOR.

Parágrafo único. Caso permaneça no imóvel após o prazo determinado no caput da presente cláusula, o LOCATÁRIO pagará multa de R$ (....) (Valor expresso) por dia em que permanecer em posse do imóvel e respectivas chaves.

Cláusula 19. O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de conseqüência, ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 20. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo único. Para efetivação da preferência, deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

Cláusula 21. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIO e LOCADOR.

**DA FIANÇA**

Cláusula 22. Concordam com os termos fixados no presente contrato os FIADORES, já qualificados acima, e que se configuram também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente, sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Parágrafo único. Ultrapassado o prazo estipulado na cláusula 24, sem que haja prorrogação do presente contrato, os fiadores só estarão desobrigados das responsabilidades assumidas, após a entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, com o cumprimento de todos os encargos e obrigações dispostas no presente instrumento.

Cláusula 23. Os FIADORES renunciam expressamente aos benefícios contidos nos artigos 827, 834, 835, 837 e 838 do Novo Código Civil (Lei nº 10.406 de 10/01/2002).

Cláusula 24. Os FIADORES não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado, desde que previamente comunicada a prorrogação do contrato aos fiadores, os quais deverão anuir para manutenção da fiança prestada.

Parágrafo único. Caso os fiadores não concordem com a permanência da fiança, a prorrogação do prazo de vigência do contrato dependerá da substituição dos mesmos por outros fiadores, sob pena de restar rescindido o contrato por decurso do prazo estipulado na cláusula 24.

Cláusula 25. Casos os FIADORES venham a incorrer em concordata, falência ou em comprovado estado de insolvência, o LOCATÁRIO deverá substituí-lo em (....) dias, sob pena de rescisão contratual.

**DO PRAZO**

Cláusula 26. A presente locação terá validade por (....) meses, até a data de (....), quando o imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR com as respectivas chaves.

Parágrafo primeiro. Somente será considerado rescindido o presente contrato após a efetiva entrega das chaves pelo LOCATÁRIO, cumpridas todas as obrigações e encargos estabelecidos neste instrumento.

Parágrafo segundo. A resolução do contrato ocorrerá, findo o prazo determinado no caput da presente cláusula, independente de notificação ou aviso.(2)

**DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Cláusula 27. Após 30 (trinta) dias do decurso do prazo determinado na cláusula anterior, o contrato poderá ser prorrogado, por prazo indeterminado, se não houver manifestação contrária do LOCADOR. (3)

**DA CONDIÇÃO GERAL**

Cláusula 28. O LOCATÁRIO não poderá, sem expressa autorização do LOCADOR, emprestar ou sublocar o imóvel bem como os móveis a terceiros.

**DO FORO**

Cláusula 29. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (....................).

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(Local, data e ano).

(Nome e assinatura do LOCADOR)

(Nome e assinatura do Locatário)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

Nota

1. Os Contratos de Locação de Imóveis regem-se pela Lei nº 8.245/91.

2. Determinação contida no art. 46 da Lei n° 8.245/91, o qual trata das locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses. É necessário observar a possibilidade, contida no art. 47 da citada lei, de a locação ocorrer por prazo inferior a 30 meses.

3. Determinação do § 1º do art. 46 da Lei nº 8.245/91, referente a prorrogação do contrato quando a locação for estipulada por prazo igual ou superior a trinta meses. Já o art. 47 da citada lei determina que nos contratos por prazo inferior a 30 meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, somente podendo ser retomado o imóvel nos casos especificados no mesmo artigo.