

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR:

Nome completo: _____, Nacionalidade: _____, Profissão: _____, Estado Civil: _____, Carteira de Identidade (RG) nº _____, expedida por _____, CPF nº _____, residente na Rua/Av.: _____, nº _____, Complemento: _____, Bairro: _____, Cidade/Estado: _____, CEP: _____.

LOCATÁRIO:

Nome completo: _____, Nacionalidade: _____, Profissão: _____, Estado Civil: _____, Carteira de Identidade (RG) nº _____, expedida por _____, CPF nº _____, residente na Rua/Av.: _____, nº _____, Complemento: _____, Bairro: _____, Cidade/Estado: _____, CEP: _____.

As partes acima nomeadas acordam o presente Contrato de Locação Residencial, de acordo com as cláusulas a seguir:

Cláusula 1ª – DO OBJETO DO CONTRATO

O OBJETO deste contrato é o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua/Av.: _____, nº _____, Complemento: _____, Bairro: _____, Cidade/Estado: _____, com as seguintes características:

Imóvel isento de encargos ou quaisquer pendências financeiras.

Parágrafo único. O atual documento é complementado pelo laudo de vistoria que descreve meticulosamente o imóvel e sua condição de preservação, no instante de entrega ao LOCATÁRIO.

Cláusula 2ª – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A duração da locação deste imóvel é de _____ meses, iniciando-se em _____.

Cláusula 3ª – DA FINALIDADE DO IMÓVEL

O objetivo desta LOCAÇÃO é estritamente para a utilização do imóvel para fins de moradia, sendo vedado ao LOCATÁRIO sublocá-lo ou utilizá-lo de maneira diferente do estabelecido, a menos que haja consentimento explícito do LOCADOR.

Cláusula 4ª – SOBRE O VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E IMPOSTOS

O LOCATÁRIO se compromete a pagar o aluguel mensal no valor de R\$ _____, que deverá ser realizado até o dia _____ de cada mês subsequente ao vencido.

§ 1º. Este pagamento será efetuado em dinheiro (espécie), diretamente ao LOCADOR ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

§ 2º. O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, com base nos índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M. Caso haja alguma alteração no contexto governamental, todos os valores agregados ao aluguel, inclusive o próprio aluguel, serão revisados pelas partes.

§ 3º. O LOCATÁRIO, não realizando o pagamento do aluguel até a data estipulada, fica obrigado a pagar uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel acordado neste contrato, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, conforme variação do IGP-M.

§ 4º. Todas as despesas como água, luz, gás, telefone, condomínio e tributos, ficarão sob a responsabilidade do LOCATÁRIO.

§ 5º. O LOCATÁRIO é obrigado a arcar com todos os impostos associados ao imóvel locado, incluindo o IPTU.

§ 6º. O LOCATÁRIO será responsabilizado por quaisquer multas decorrentes de desobediência às regras do condomínio ou às normas de convivência e vizinhança em vigor na jurisdição do imóvel.

Cláusula 5ª – DA GARANTIA

O LOCATÁRIO, para garantia do fiel cumprimento das obrigações ora pactuadas, depositará na conta do LOCADOR, a título de caução, a quantia de R\$ _____.

§ 1º. Este pagamento será efetuado da mesma forma que a locação, diretamente ao LOCADOR ou a terceiros que tenham a devida autorização deste.

§ 2º. O depósito da caução deverá ser realizado no ato da assinatura deste contrato, sendo que a falta do depósito da caução dará ao LOCADOR o direito de não efetivar a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO.

§ 3º. Após o término da locação e com todas as obrigações adequadamente atendidas, o LOCATÁRIO estará habilitado a retirar o montante correspondente, incluindo possíveis benefícios resultantes, como juros e rendimentos.

§ 4º. A critério das partes envolvidas, o montante utilizado como caução pode ser destinado ao pagamento de aluguéis pendentes pelo LOCATÁRIO.

Cláusula 6ª – DEVERES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a:

- I – Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em condições adequadas ao propósito estabelecido, garantindo seu uso pacífico e mantendo sua forma e destino durante o período de locação;
- II – Assumir responsabilidade pelos vícios ou defeitos preexistentes à locação e fornecer ao LOCATÁRIO recibo detalhado das quantias pagas;

III – Arcar com taxas de administração imobiliária e intermediações, apresentando, quando solicitado, comprovantes de parcelas requeridas ao LOCATÁRIO;

IV – Prover ao LOCATÁRIO, quando requerido por este, um relatório detalhado acerca das condições físicas nas quais o imóvel se encontra no momento da entrega, com indicações explícitas de quaisquer irregularidades ou defeitos preexistentes;

V – Ao término do contrato, e observado o cumprimento das obrigações, devolver o valor da caução recebida, devidamente corrigido por juros e rendimentos.

Cláusula 7ª – DEVERES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se obriga a:

I – Efetuar o pagamento do aluguel e encargos no prazo acordado e utilizar o imóvel conforme seu propósito estipulado ou presumido, zelando por sua integridade como se fosse proprietário e comprometendo-se a restituí-lo conforme o laudo de vistoria inicial, descontando-se apenas as deteriorações decorrentes de uso comum;

II – Comunicar prontamente o LOCADOR sobre danos ou defeitos cujo reparo seja de responsabilidade deste, assim como possíveis interferências de terceiros, além de assumir e corrigir quaisquer danos que tenham sido causados por sua ação ou daqueles sob sua responsabilidade;

III – Abster-se de realizar modificações no imóvel sem a devida autorização escrita do LOCADOR e apresentar ao mesmo todos os documentos relacionados a tributos, encargos condominiais e intimações de autoridades, mesmo que direcionados ao LOCATÁRIO;

IV – Conceder acesso ao LOCADOR para vistorias, previamente acordadas, e permitir visitas por terceiros em situações de intenção de venda ou transferência de direitos sobre o imóvel.

Cláusula 8ª – MELHORIAS E CONSTRUÇÕES

As benfeitorias necessárias serão passíveis de indenização, contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 2º. As benfeitorias úteis, contudo, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, contanto que tenham sido feitas com a autorização do LOCADOR.

§ 3º. As benfeitorias voluptuárias não serão passíveis de indenização. Ao término da locação, o LOCATÁRIO poderá removê-las, contanto que essa remoção não prejudique a estrutura e a essência do imóvel.

Cláusula 9ª – ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em situações de venda, compromisso de venda, transferência ou promessa de transferência de direitos ou pagamento em bens, o LOCATÁRIO possui prioridade para comprar o imóvel alugado nas mesmas condições oferecidas a terceiros. O LOCADOR deve informá-lo sobre a transação por meio de notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outro método que garanta sua clara compreensão.

§ 1º. A notificação deve incluir detalhes sobre as condições da transação, especificamente o valor, a modalidade de pagamento, a presença de encargos reais e o local e horário em que a documentação relevante pode ser consultada.

§ 2º. Depois de ser notificado, o LOCATÁRIO disporá de 30 (trinta) dias para expressar claramente sua concordância com a proposta.

§ 3º. O direito de preferência não se aplica em situações de alienação do imóvel decorrentes de: decisão judicial; execução de garantias de qualquer natureza, incluindo leilões extrajudiciais; permuta; doação; conversão em capital social; cisão empresarial; fusão; incorporação ou estabelecimento de propriedade fiduciária.

§ 4º. A prioridade do condômino prevalecerá sobre a preferência do LOCATÁRIO.

Cláusula 10ª – MULTA POR INFRAÇÃO

As partes acordam o pagamento da multa no valor de R\$ _____, a ser aplicada à parte que infringir qualquer uma das cláusulas contidas neste contrato, exceto nas hipóteses previstas na Cláusula 11ª.

Cláusula 11ª – DA RESCISÃO

Se o LOCATÁRIO decidir rescindir o contrato antecipadamente, ele deverá pagar ao LOCADOR uma multa no valor de R\$ _____. Além disso, o LOCATÁRIO pode ser responsabilizado por eventuais perdas e danos.

§ 1º. O LOCATÁRIO está isento do pagamento da multa de rescisão antecipada ou indenização se a entrega do imóvel for devido à transferência, a mando do empregador, seja este privado ou público, para outra localidade distinta daquela onde o contrato foi inicialmente estabelecido, desde que o LOCADOR seja notificado com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 2º. Na eventualidade de uma prorrogação do contrato por tempo indeterminado, o LOCATÁRIO tem o direito de rescindir o contrato, desde que o LOCADOR seja notificado com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 3º. O LOCADOR somente pode rescindir o contrato nas situações especificamente descritas pela lei, sob risco de serem aplicadas as penalidades contratuais e legais pertinentes.

§ 4º. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ou na ocorrência de um sinistro que torne o imóvel inabitável, este contrato será considerado automaticamente rescindido, independentemente de qualquer compensação entre as partes.

§ 5º. Se o LOCADOR falecer, os direitos e deveres da locação serão transferidos para seus herdeiros ou sucessores.

§ 6º. Se o LOCATÁRIO vier a falecer, os direitos e obrigações do contrato serão transferidos, em ordem, para: o cônjuge ou companheiro sobrevivente, herdeiros legais ou pessoas que dependiam economicamente dele e que moravam no imóvel locado.

Cláusula 12ª – DO FORO

O contrato atual entra em vigência entre as partes a partir do momento de sua assinatura, elegendo o foro da cidade onde está localizado o imóvel, para resolver quaisquer incertezas provenientes de sua execução e cumprimento; em concordância, justos e acordados, firmam este instrumento, em 2 (duas) cópias idênticas, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Local e data de assinatura:

_____, _ de _____ de ____.

LOCADOR:

Assinatura: _____

LOCATÁRIO:

Assinatura: _____

1º TESTEMUNHA:

Nome: _____

CPF: _____

2º TESTEMUNHA:

Nome: _____

CPF: _____