

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR:

nome completo de quem está locando o imóvel, nacionalidade, estado civil, profissão; portador da cédula de identidade RG nº número do RG, expedida pelo órgão expedidor em data da expedição, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº número do CPF; residente em cidade, estado, e domiciliado à endereço, no bairro de bairro.

LOCATÁRIO:

Se pessoa física:

nome sócio 1, nacionalidade, estado civil, profissão; portador da cédula de identidade RG nº número do RG, expedida pelo órgão expedidor em data da expedição, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº número do CPF; residente em cidade, estado, e domiciliado à endereço, no bairro de bairro.

Se pessoa jurídica:

razão social da empresa, CGC número número do CGC, inscrição estadual número número da inscrição estadual

IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO:

Tipo: Residencial (pessoa física) OU Não-residencial (sociedade civil) OU Comercial (Sociedade Comercial)

Localização: endereço completo do imóvel

Uso ou Finalidade: Domicílio OU Prestação de Serviços OU Comércio

VALOR DO ALUGUEL:

Aluguel mensal - R\$ valor numérico (quantia por extenso)

PRAZO DESTA LOCAÇÃO:

Período de número de meses (número de meses por extenso) meses

Início: data de início

Término: data de término

Local e data do pagamento: especificar

GARANTIA DESTA LOCAÇÃO:

Depósito em caução - especificar banco, agência, conta e valor depositado. A conta deve ser preferencialmente caderneta de poupança, do tipo conjunta e/e

Seguro Locatício - especificar companhia seguradora, número da apólice, vigência

Avalista (deve possuir um imóvel) - nome completo do avalista, nacionalidade, estado civil, profissão; portador da cédula de identidade RG nº número do RG, expedida pelo órgão expedidor em data da expedição, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob nº número do CPF; residente em cidade, estado, e domiciliado à endereço, no bairro de bairro

CLÁUSULAS CONTRATUAIS:

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pela Lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

Primeira - O prazo desta locação é o constante no início deste Contrato. No término indicado, o locatário se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, independentemente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação de locação, o que somente se fará por escrito.

Parágrafo Único - Caso o locatário não restitua o imóvel no fim do prazo contratual, pagará - enquanto estiver na posse do mesmo - o aluguel mensal reajustado nos termos da cláusula Décima-oitava, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

Segunda - Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo poder público, são da inteira responsabilidade do locatário, que se obriga a pagá-los ao locador para que este os liquide em seus respectivos vencimentos. São ainda de responsabilidade do locatário as contas de água, luz e gás, assim como as despesas de condomínio, se houver.

Parágrafo Primeiro - O locatário será responsável pelas despesas decorrentes e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

Parágrafo Segundo - Os recibos referentes aos impostos e taxas serão entregues juntamente com os do aluguel correspondente ao mês, fazendo parte integrante do mesmo.

Terceira - A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o locatário em mora, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso extra-judicial.

Quarta - Excetuada as obras ou reparações que sejam necessárias à segurança do imóvel, obriga-se o locatário pelas demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences, que ora recebe, em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pinturas, fato que é comprovado pelo locatário e seu fiador.

Quinta - Todas as benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas, tenha o locatário direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá da autorização por escrito do locador.

Parágrafo Único - Quando do término da locação, o locatário restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ficando desde já convencionado que, se não o fizer, o locador estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do locatário a importância gasta, como encargos de locação.

Sexta - Faz parte integrante do presente Contrato o Regulamento Interno do prédio, no caso de condomínio, que o locatário reconhece e aceita.

Sétima - É expressamente vedado ao locatário sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade previsto neste Contrato, sem prévia anuência por escrito do locador.

Oitava - No caso de desapropriação do imóvel objeto deste Contrato, o locador e seus administradores e/ou procurador ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste Contrato, ressalvando-se ao locatário a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

Nona - Fica o locador, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente.

Décima - O locatário se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que recorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

Décima-primeira - O locatário declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente Contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados nesse Contrato.

Décima-segunda - Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 1.503-I do Código Civil Brasileiro por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberdade do locador.

Décima-terceira - Tudo o que for devido em razão deste Contrato será cobrado em Processo Executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na cláusula Décima-quarta, todas as despesas judiciais e extrajudiciais, mais 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios.

Décima-quarta - Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrer a parte que infringir uma das cláusulas deste Contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo decorrido do presente Contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

Décima-quinta - Como garantia assina também, na qualidade de fiador(es) o qualificado no início deste Contrato, sendo solidário com o locatário em todas as obrigações aqui assumidas. O depósito em garantia, mencionado na cláusula Décima-sétima, supre a figura do(s) fiador(es).

Parágrafo Único - Fica desde já expressamente convencionado que, em qualquer hipótese, a responsabilidade do(s) fiador(es) permanecerá integral, sem solução da continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel, em igualdade de condições com o afiançado, também na hipótese de

vir a prorrogar-se a presente locação, abrindo mão, desde já o fiador da faculdade de exoneração prevista no Artigo 1.500 do Código Civil Brasileiro.

Décima-sexta - No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, o locatário se obriga a apresentar, dentro de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer nas sanções previstas na cláusula Décima-quarta do presente Contrato.

Décima Sétima - Em garantia da locação, o locatário deposita, neste ato, a importância mencionada no preâmbulo, na forma prevista no artigo 38-§2º da Lei nº 8.245/91. A apresentação de fiador(es) mencionada na cláusula Décima-quinta supre a necessidade deste depósito em garantia.

Parágrafo Único - No caso de prorrogação da locação, o locatário se obriga a atualizar o valor do depósito.

Décima-oitava - Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com os índices permitidos pela legislação em vigor à época da prorrogação.

Décima Nona - Devido ao regime de constituição social, os locatários estão aguardando os trâmites legais e finais do registro de sua empresa.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato de Locação, as partes por si, seus herdeiros e sucessores assinam este instrumento nas suas 03 (três) vias para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Local, data

Locador: nome completo
CPF nº número do CPF

Locatário: nome completo
CPF nº número do CPF

Primeira testemunha:

nome
CPF nº número do CPF

Segunda testemunha

nome
CPF nº número do CPF

Atenção: este contrato não estará legalmente registrado se não contiver o carimbo do cartório, número do registro, assinatura autorizada e valor pago.