

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, as partes mencionadas e qualificadas a seguir, tem entre si justo e contratado a presente Locação de imóvel residencial, obedecidas às cláusulas e condições adiante pactuadas que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam.

LOCADOR(A): NOME DO LOCADOR(A), nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG de n. xxxxxxxx e do CPF xxxxxxxx, residente e domiciliado na xxxxxxxxxxxxxx, CEP, Cidade, UF, com endereço eletrônico xxxxxx, e contato telefônico xxxxxx.

LOCATÁRI(A): NOME DO LOCATÁRIO(A), nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG de n. xxxxxxxx e do CPF xxxxxxxx, com endereço eletrônico xxxxxx, e contato telefônico xxxxxx

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O objeto da presente locação é o imóvel residencial localizado **na (endereço completo)**. O referido imóvel tem a estrutura física composta por **(descrição detalhada do imóvel, ex: dois quartos sendo uma suíte, sala, cozinha, área de serviço, dois banheiros, garagem para um carro, cerca elétrica, portão eletrônico e interfone etc.)**

Parágrafo Único: O(a) LOCATÁRIO(a) declara que o imóvel ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu **uso residencial** e de sua família, sendo-lhe vedada a sublocação, transferência ou cessão do imóvel, se tornando nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo da locação é de **X dias/meses/ano (período da locação)**, iniciando-se a contagem no dia **xx/xx/xxxx**, com término em **xx/xx/xxxx**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

Parágrafo único: O prazo de locação poderá ser prorrogado por igual período ou por prazo superior, se assim as partes consentirem tacitamente, ou por manifestação de vontade de uma das partes e o aceite da outra com no mínimo 30 (trinta) dias antes do vencimento, revisando, se necessário, as cláusulas e condições deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – Antes do vencimento do presente Contrato não poderá o(a) **LOCADOR(a)** reaver o imóvel alugado, senão ressarcindo o(a) **LOCATÁRIO(a)** as perdas e danos resultantes, nem o **LOCATÁRIO(a)** devolve-lo ao **LOCADOR(a)**, se não pagando a Multa contratual prevista na Cláusula Décima Terceira deste instrumento.

DO VALOR DA LOCAÇÃO E DOS SEUS VENCIMENTOS

CLÁUSULA QUARTA – O valor do aluguel livremente convencionado pelas partes é de **R\$ XX,XX (valor por extenso) mensais, e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês corrente**, mediante depósito bancário xxxx (dados da conta BANCO, AGENCIA, CONTA, TITULAR, CPF), ou, em dinheiro mediante emissão do respectivo recibo assinado.

CLÁUSULA QUINTA – Em caso de mora no pagamento do aluguel, aplicar-se-á uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros moratórios 1% (um por cento) ao mês do montante devido, ressalvado o pagamento com despesas judiciais, se necessárias elas forem.

DAS OBRIGAÇÕES DO(a) LOCATÁRIO(a) E DO(a) LOCADOR(a)

CLÁUSULA SEXTA – O(a) **LOCATÁRIO(a)** se responsabiliza em pagar todos os impostos, tributos e taxas, bem como todas e quaisquer outras despesas incidentes sobre o imóvel e sua locação, ônus e encargos outros de natureza federais, estaduais e municipais, que recaem ou venham a recair sobre o imóvel ora locado. Correrão ainda por conta do(a) **LOCATÁRIO(a)** as despesas com fornecimento e consumo de energia elétrica, água tratada e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços.

Parágrafo Único: As despesas relativas ao pagamento de IPTU (Imposto Territorial Urbano), no entanto, correrão por conta exclusiva do(a) **LOCADOR(a)**. O(a) **LOCATÁRIO(a)**, por sua vez, tem a obrigação de avisar àquele quando receber os talões emitidos pela Prefeitura Municipal para o supracitado pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – As obras e despesas com a conservação, limpeza e asseio do imóvel correrão por conta, risco e ônus do(a) **LOCATÁRIO(a)**, ficando este obrigado a **devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, asseio, conservação e pintura nova, bem como, com as contas referentes ao fornecimento de água e energia elétrica devidamente adimplidas**, quando finda ou rescindida esta avença, sem qualquer responsabilidade pecuniária para o(a) **LOCADOR(a)**.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCATÁRIO(a)** declara receber o imóvel **em perfeito estado de conservação e limpeza, com pintura nova, fechaduras, vidros, parte elétrica e hidráulica e tudo mais em perfeito funcionamento**.

Parágrafo Segundo: Caso a estrutura física, hidráulica ou elétrica do imóvel ora locado apresente algum defeito, em função de um vício oculto ao **LOCATÁRIO(a)** à época da contratação, caberá ao **LOCADOR(a)** arcar com todas as despesas de reparação.

CLÁUSULA OITAVA – O(a) **LOCATÁRIO(a)** não poderá realizar obras de vulto e nem modificar a estrutura do imóvel ora locado, sem a prévia autorização por escrito do(a) **LOCADOR(a)**. Caso **este** consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que assista ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias. As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

CLÁUSULA NONA – Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, independente de quaisquer indenizações de ambas as partes ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA – No caso de alienação do imóvel, obriga-se o(a) **LOCADOR(a)** a dar preferência ao **LOCATÁRIO(a)**, e se o mesmo não se utilizar dessa prerrogativa, o(a) **LOCADOR(a)** deverá constar da respectiva escritura pública, a existência do presente contrato, para que o adquirente o respeite nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – É facultado ao **LOCADOR(a)**, por si ou seus procuradores, vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente, para certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, desde que acompanhado pelo(a) **LOCATÁRIO(a)**, que deverá ser previamente avisado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Cabe ao **LOCATÁRIO(a)**, o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer multas ou intimações por infrações das leis, portarias ou regulamentos vigentes, originários de quaisquer repartições ou entidades. Obriga-se ainda, a entregar ao **LOCADOR(a)**, dentro de prazos que permita o seu cumprimento, aviso ou notificação de interesse do imóvel, sob pena de não o fazendo, assumir integral responsabilidade pela falta.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de **duas vezes o valor do aluguel**, tomando-se por base, o último aluguel vencido, cobrável ou não por ação executiva, sem prejuízo da rescisão imediata deste contrato, além do pagamento de todas as despesas por procedimentos judiciais e outras sanções que o caso indicar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores, elegendo o Foro da Comarca de xxxxxx (**local eleito**) para o processamento de qualquer ação oriunda da presente avença.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em 02 (duas) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas presentes.

Cidade-UF, 6 de janeiro de 2021.

NOME COMPLETO

(Locador)

NOME COMPLETO

(Locatário)

TESTEMUNHA 01: _____

RG:

TESTEMUNHA 02: _____

RG:

