Contrato de Locação

O(A) LOCADOR(A):
(nome, estado civil, profissão ou nome empresa)
com endereço na
(rua/avenida, nº, bairro, cidade)

O(A) LOCATÁRIO(A):
(nome, estado civil, profissão ou nome empresa)
com endereço na
(rua/avenida, nº, bairro, cidade)

O(A) FIADOR(A):
(nome, estado civil, profissão)
com endereço na
(rua/avenida, nº, bairro, cidade)

Firmam o contrato de locação , a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições:
(residencial ou não residencial)

PRIMEIRA - O(a) locador(a) dá em locação ao(à) locatário(a) o imóvel de sua propriedade, sito no endereço da
(rua/avenida, nº, bairro, cidade)
registrado sob Matrícula nº do Registro de Imóveis de

SEGUNDA - O prazo da locação é de , a iniciar-se no dia/...../..... e a terminar em/...../....., impreterivelmente, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso, judicial ou extrajudicial.
(meses/ano)

TERCEIRA - O aluguel mensal é de R\$ (.....), pagáveis em moeda corrente nacional, em até 05 (cinco) dias úteis do vencimento, que estipulam como ocorrente sempre no dia....., a partir de/...../..... . O pagamento será feito diretamente no domicílio do(a) locador(a) ou procurador(a) que este(a) indicar.

QUARTA - Além do aluguel, e juntamente com ele, o(a) locatário(a) pagará, mensalmente, o Imposto Municipal sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU), taxas de água, luz, esgoto e condomínio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, por recibo do(a) locador(a) ou procurador(a) por ele indicado(a), ou, ainda, diretamente às repartições públicas competentes, ao(à) Síndico(a) ou a administradora, ou no local e forma indicados pelo(a) locador(a).

QUINTA - O não pagamento do aluguel e demais encargos no vencimento, acarretará a incidência de multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o débito, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, estipulando as partes que esta será pelo
(IGPM/INPC...)

SEXTA - O aluguel será reajustado após cada período de
(meses/ano)

SÉTIMA - A cessão ou transferência da presente locação, ou a sublocação no todo ou em parte do imóvel só poderá ser efetivada com o consentimento expresso e por escrito do(a) locador(a).

OITAVA - O(a) locatário(a) declara ter recebido o imóvel ora locado em perfeitas condições de habitabilidade e, particularmente, sem goteiras no telhado, sem falta de vidros nos caixilhos e com as instalações de água, luz e esgoto funcionando perfeitamente.

NONA - O(a) locatário(a) obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato sempre limpo durante a locação, e a restituí-lo ao termo desta, nas mesmas e perfeitas condições de habitabilidade, correndo por sua conta todos os reparos tendentes a sua perfeita conservação, inclusive pinturas de paredes, teto, portas e janelas.

DÉCIMA - O(a) locatário(a) se obriga, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores e/ou frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança, respeitando os bons costumes, respondendo por multas eventualmente aplicadas em face a sua conduta.

DÉCIMA PRIMEIRA - O(a) locatário(a) não poderá fazer no prédio ora locado ou nas suas dependências quaisquer obras ou benfeitorias sem prévio e expresso consentimento do(a) locador(a), manifestado por escrito. O(a) locatário(a) não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias que, com o consentimento do(a) locador(a), venha a fazer no imóvel ou suas dependências.

DÉCIMA SEGUNDA - O(a) locador(a) poderá dar como rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, o presente contrato e sem que assista ao(à) locatário(a) direito a qualquer indenização ou reclamação: a) se o(a) locatário(a) não pagar pontualmente qualquer das prestações mensais do aluguel ou deixar de cumprir qualquer das obrigações agora assumidas; b) se ocorrer incêndio no imóvel objeto da locação ou ele for desapropriado; c) se o(a) locatário(a) utilizar o imóvel objeto deste contrato para finalidade diversa

daquela para a qual locado; d) em caso de morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, alienação, desapropriação, gravação do imóvel; e) abandono do imóvel ou descaso manifesto do(a) locatário(a) pela sua conservação; f) se o(a) locatário(a) impedir a vistoria do imóvel pelo(a) locador(a), por seu mandatário ou por terceiro interessado na compra do imóvel, caso este seja posto a venda, ou se recusar a concordar com horário razoável para visitas.

DÉCIMA TERCEIRA – As despesas legais, inclusas de reconhecimentos de firmas, oriundas do presente contrato, e aquelas que sejam ou venham a ser devidas pela prorrogação legal ou convencional deste contrato, serão satisfeitas pelo(a) locatário(a).

DÉCIMA QUARTA – Como FIADOR(A) e PRINCIPAL PAGADOR(A), solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as cláusulas e condições do presente contrato, inclusive multas contratuais, custas processuais, honorários advocatícios e despesas com reparos, manutenção e o que mais for necessário a devolução do imóvel nas mesmas condições em que recebido, assina o(a) Sr(a), qualificado no preâmbulo, o(a) qual renuncia aos favores do art. 835 do Código Civil (Lei 10.406, de 11/01/2003). Contudo, embora renunciando à exoneração da fiança, poderá o(a) FIADOR(A), caso demandado pelo pagamento da dívida, ter direito a exigir que sejam primeiramente executados os bens do(a) locador(a).

DÉCIMA QUINTA - Esgotado o prazo do contrato e enquanto não desocupado o imóvel pelo(a) locatário(a), o aluguel será reajustado de acordo com o que determina a Lei, passando a ser por prazo indeterminado.

DÉCIMA SEXTA - A falta de cumprimento de qualquer das cláusulas e condições do presente contrato importará em sua rescisão de pleno direito, ficando a parte infratora sujeita ao pagamento de multa em valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel, sem prejuízo de outras responsabilidades, sendo de sua responsabilidade, ainda, as despesas judiciais correspondentes e honorários advocatícios, já fixados pelas partes em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

DÉCIMA SÉTIMA - Em qualquer procedimento judicial relativo a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios de locação, revisionais de aluguel e renovatórias, fica acordado que a citação, notificação e intimação poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento e, em se tratando de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile ou e-mail, ou, sendo necessário, pelas demais formas previstas no CPC.

DÉCIMA OITAVA - As partes contratantes elegem o foro desta cidade para todas as questões decorrentes direta ou indiretamente do presente contrato.

E, por estarem justas e acordadas, firmam o presente contrato de locação, em (.....) vias de igual teor e forma, todas assinadas pelas partes e testemunhas, depois de lidas e achadas conforme, para que surta seus efeitos.

....., de de

.....
Locador(a)

.....
Locatário(a)

.....
Fiador(a)

Testemunhas:

Regras de boa convivência:

1. Juntar o lixo, não jogá-lo ou varrê-lo para baixo;
- 2 - O Caminhão do lixo passa de Segunda-feira a Sábado. De segunda-feira a sexta-feira, passa mais cedo (entre 14h e 16h)
- 3- Não é permitido ter animais no apartamento;
- 4 - As roupas não devem ser estendidas na área da frente. Se quiser deve usar cerquinha portátil;
- 5 - O aluguel se restringe ao apartamento, o pátio é somente para o acesso (sem permissão de usar a piscina);
- 6 - Evitar som alto;
- 7 - Manter o portão sempre chaveado.