**NOME DA SUA IMOBILIÁRIA**Endereço: Rua, n° - complemento, Bairro – Cidade/UF. CEP 00000-000
Contato: (00) 0000-0000 / E-mail: seuemail@dominio.com
CPF/CNPJ: 00.000.000/00000-00
CRECI: 0000

**CONTRATO DE LOCAÇÃO FINALIDADE (RESIDENCIAL/COMERCIAL) – N° 000**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR(A): [NOME COMPLETO],** brasileiro(a), [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], CPF: [NÚMERO], Residente e domiciliado à [Endereço Completo] proprietário(a) do imóvel ora locado, representado(a) pela empresa procuradora adiante assinada, de ora em diante chamado(a) simplesmente de LOCADOR(A).

**LOCATÁRIO(A): [NOME COMPLETO], brasileiro(a),** [PROFISSÃO], CPF: [NÚMERO], residente e domiciliado à [Endereço Completo] **chamado(a) simplesmente de LOCATÁRIO(A).**

Por este instrumento particular as partes contratantes acima qualificadas ajustam entre si, na melhor forma da lei, o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, mediante as cláusulas e condições seguintes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

**DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel [TIPO DO IMÓVEL] localizado(a) no [ENDEREÇO COMPLETO]. Contendo [DESCRIÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL (NÚMERO DE QUARTOS, BANHEIROS].

**DA FINALIDADE**

O(A) LOCATÁRIO(A) utilizará o imóvel exclusivamente com a finalidade [RESIDENCIAL/COMERCIAL], destino que não poderá ser alterado sem o prévio consentimento por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

**DO PRAZO**

O prazo da locação é de [NÚMERO DE MESES] ([NÚMERO DE MESES OR EXTENSO]) MESES, a começar em [DATA NÚMÉRICA] (DATA POR EXTENSO) e a terminar em [DATA NÚMERICA] (DATA POR E XTENSO), podendo ser renovado por igual período mediante acordo entre as partes.

**DO ALUGUEL, ENCARGOS E SEUS PAGAMENTOS**

O valor mensal da locação é de **R$ [VALOR]** (VALOR ALUGUEL EXTENSO), que o(a) locatário(a) se obriga a pagar pontualmente até o dia [DIA] (DIA EXTENSO) de cada mês, através de [FORMA DE PAGAMENTO]. Será agregada ao valor do aluguel a importância de R$ [VALOR DA TARIFA BANCÁRIA] ([VALOR EXTENSO]), referente à tarifa de entrega de boletos, desde já autorizada pelo LOCATÁRIO. Se o locatário(a) não receber o boleto bancária até 05 (cinco) dias antes do vencimento do aluguel, deverá comunicar-se imediatamente com o LOCADOR, requerendo outra via do documento, não cabendo justificativa de não pagamento em decorrência do não recebimento do boleto.

O ALUGUEL será reajustado anualmente com base na variação do [NOME DO ÍNDICE]

O atraso no pagamento do valor da locação implicará na cobrança de multa de [PERCENTUAL]% ([PERCENTUAL POR EXTENSO]) do valor do boleto e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrado proporcionalmente aos dias de atraso no pagamento do boleto (0,0333% ao dia).

**DA GARANTIA**

A locação será garantida por [TIPO DE GARANTIA E DESCRIÇÃO], conforme estabelecido no Art. 37 da Lei do Inquilinato.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL**

A parte que infringir o presente contrato, em qualquer dos seus termos, ficará sujeita ao pagamento em benefício da outra, de multa contratual correspondente a 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, tantas vezes quantas forem as infrações, sem prejuízo da resolução contratual, e das demais cominações previstas neste instrumento, inclusive aluguel em atraso. Também será devida, por parte do LOCATÁRIO tal multa, conforme prevê o artigo 4 da Lei 8.245/91, se devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado. Pagará também ao LOCADOR, a multa compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente, na forma do artigo 413 do Código Civil. Também será devida a multa equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente, se o LOCATÁRIO entrar em contato diretamente com o proprietário do imóvel.

**DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

As partes se obrigam a cumprir todas as disposições dos Arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991. Compete ao LOCADOR sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma adiante convencionada:

a) Entregar o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina;

b) Garantir, durante a vigência deste contrato, o uso pacífico do imóvel locado;

c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

e) Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

f) Dar recibo discriminado das importâncias pagas pelo LOCATÁRIO. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo LOCATÁRIO, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitado. Caso o LOCATÁRIO venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo;

g) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

d) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

i) Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

j) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

e) Pagar a taxa de fundo de reserva. No caso do inquilino pagar o condomínio pode-se fazer a devolução ao final do ano, ou ao final do contrato ou mesmo no prazo estipulado por ambas as partes;

**DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

As partes se obrigam a cumprir todas as disposições dos Arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991. Compete ao LOCATÁRIO, sob pena de tipificar infração contratual, punível da forma convencionada:

a) Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado, compatível com a natureza e com os fins a que se destina;

b) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

c) Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, lixo e seguro de locação que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, proporcionalmente ao prazo de locação, segundo discriminação a ser feita no respectivo recibo;

d) Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

e) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser por autorização escrita do LOCADOR. Se, entretanto, o LOCATÁRIO notificar o LOCADOR da ocorrência de uma das hipóteses previstas neste item, fica desde já ciente de que seu eventual silêncio ou inércia, não traduzirá consentimento tácito;

f) Manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e higiene, limpeza e segurança e a zelar pelo perfeito funcionamento de todas as instalações;

g) Não modificando a forma interna (as estruturas ou divisões do imóvel) e nem as externas, cortando árvores por acaso existentes, salvo através de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

h) Fazer a entrega ao LOCADOR de todas as intimações ou avisos das autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do recebimento, sob pena de responder pelos acréscimos ou multas resultantes da não entrega;

i) Permitir a realização de reparos urgentes;

j) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros;

k) Cumprir integralmente, em caso de imóvel onde haja condomínio, todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente do condomínio;

l) Pagar o prêmio do seguro de fiança se este se constituir na garantia da locação;

m) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, quando ficar estabelecido que o locatário arcará com as despesas de condomínio;

n) Nos casos que incidir retenção de imposto de renda fica o LOCATÁRIO obrigado a apresentar mensalmente ao LOCADOR à guia do último imposto recolhido na fonte.

o) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

Salienta-se que o descumprimento de responsabilidades contratuais, ou legais, por parte do locatário, pode ensejar uma ação de despejo.

**DO FORO**

Para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca onde se localiza o imóvel ora locado, renunciando desde já, a qualquer outro por mais especial que o seja. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, que depois de lido pelas partes envolvidas, vai assinado pelas mesmas, em 02 (duas) vias de igual forma, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

[CIDADE], [DIA, MÊS EXTENSO E ANO]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
NOME COMPLETO LOCADOR
**Locador**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
NOME COMPLETO LOCADOR
**Locatário**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
**Testemunha**