**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

CONTRATO DE LOCAÇÃO que entre si fazem, de um lado como LOCADOR ,INSCRITO NO CPF SOB O N.º E PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N.º , RESIDENTE NESTA CIDADE, e de outro lado como LOCATÁRIO , INSCRITO NO CPF SOB O N.º , PORTADORA DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N.º , mediante as condições e cláusulas seguintes:

01. OBJETO: O objeto da locação é o imóvel sito à

02. PRAZO: O prazo da locação é de () meses, à partir de DE DE e a terminar em DE DE , prazo este improrrogável, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Ajustam ainda os contratantes que a data do início da locação é o dia 1º do corrente mês ficando assegurado a(o) locatário(a) apenas no 1º mês de locação o pagamento de dias de aluguel, encargos e tributos.

03. ALUGUEL: O aluguel mensal ora livremente convencionado é de R$ () O aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, caso seja extinto, pelo IGP ou IPC-RJ da Fundação Getúlio Vargas, um na falta do outro.
PARÁGRAFO ÚNICO: O aluguel livremente pactuado será reajustado sempre com a menor periodicidade admitida em lei ou ato do Poder Executivo, seja atual ou futuro, podendo inclusive ocorrer mensalmente, desde que não haja vedação legal.

04. PAGAMENTO E LOCAL: O aluguel, acessórios da locação, encargos, tributos e seguro de incêndio da unidade, inclusive o complementar desde já ajustado, serão pagos em moeda corrente até o último dia de cada mês, sem prorrogação, no escritório da procuradora do(a) locador(a) ou através de cobrança bancária, ficando esclarecido que, se em qualquer mês não for enviado recibo para pagamento em banco, o mesmo deverá ser efetuado, no prazo acima, no escritório da procuradora do(a) locador(a) ou em outro local que venha ser indicado a(o) locatário(a). Deixando de pagar os aluguéis e verbas contratuais no prazo acima, ficará o(a) locatário(a) sujeito(a) ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do débito final, atualizado pela variação do IPC-RJ/FGV e na sua falta pelo índice e forma que corrigir os débitos judiciais, juro moratório de 1% ao mês e honorários de 20% sobre o valor do débito, seja a cobrança administrativa ou judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É facultado a(o) locatário(a) antecipar os pagamentos dos acessórios a que se referem este contrato e nessa circunstância pertencer-lhe-ão as vantagens pecuniárias decorrentes da antecipação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O(A) locatário(a) se obriga no primeiro mês de locação a pagar os dias decorridos entre o início do contrato até o último dia do mês, a fim de que o aluguel passe a ter seu vencimento todo último dia de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Locador(a) e Locatário(a), pactuam, livremente, que pôr ocasião do pagamento do aluguel, serão igualmente pagas as verbas de condomínio e IPTU vincendos, usufruindo o locatário(a) dos eventuais descontos.

PARÁGRAFO QUARTO: Ajustam os contratantes que o locatário será obrigado a pagar o prêmio do seguro de fiança locatícia, contratado pelo locador, em caso de o imóvel do fiador ter-se tornado impenhorável por disposição de lei e não ter o locatário apresentado nova fiança no prazo determinado, conforme previsto na cláusula 2l (vinte e um). O custo acima mencionado será cobrado mensalmente, juntamente com os demais encargos e o aluguel.

O5. DESTINO: Destina-se a locação para a não podendo o(a) locatário(a) mudar a sua destinação sem o prévio consentimento por escrito do(a) locador(a), usando-a de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança do imóvel.

06. TOLERÂNCIA: O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual, não importará em novação e será mera tolerância do(a) locador(a), o qual continuará com o direito de rescindir a locação na forma da cláusula 17.

07. TRIBUTOS E ACESSÓRIOS: Correrão pôr conta do(a) locatário(a), vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água e esgoto, incêndio, lixo, impostos, seguro de incêndio da unidade, inclusive o complementar, despesas de condomínio de qualquer espécie ou natureza, e outros ônus e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, imputados ao condomínio, não especificados no artigo 22, seus incisos, alíneas e parágrafos da lei 8.245/91 e também o custo com a tarifa bancária, para cobrança do aluguel e acessórios, considerando a vantagem proporcionada a(o) locatário(a) para efetuar o pagamento em qualquer agência bancária. As despesas extraordinárias enumeradas no artigo 22, X e alíneas, são de responsabilidade do locador.

08. CONSERVAÇÃO: O(a) locatário(a) se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo assoalhos limpos e instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los.

09. CONSERVAÇÃO E REPAROS: O(A) locatário(a) fará à sua custa sem nenhum ônus atual ou futuro para o(a) locador(a), os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes, empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

10. BENFEITORIAS: Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de que natureza for, poderá ser feita no imóvel sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a). Quando feitas, o(a) locatário(a) não poderá em caso algum invocar direito de retenção nem pleitear indenização pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do(a) locador(a), comprometendo-se o(a) locatário(a) a tudo repor nas condições primitivas, caso assim exija o(a) locador(a).

11. ENTREGA: Finda, resilida ou rescindida a presente locação, o(a) locador(a) mandará proceder a necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições que foi entregue a(o) locatário(a), ficando este e seu(s) fiador(es) obrigados pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas, janelas, etc., que estiverem usadas. Obriga-se o(a) locatário(a) a restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do(a) locador(a) juntamente com todas as instalações de água, luz e gás em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária a substituição de qualquer um dos citados aparelhos, a mesma deverá ser feita pôr outro da mesma qualidade. O IMÓVEL ENCONTRA-SE COM INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS EM PERFEITO ESTADO, E O(A) LOCATÁRIO(A) OBRIGA-SE A DEVOLVER O IMÓVEL NO MESMO ESTADO EM QUE ESTÁ SENDO LOCADO, CONFORME LAUDO DE VISTORIA EM ANEXO, QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTE CONTRATO.

12. DEVOLUÇÃO DAS CHAVES: Fica entendido que a restituição das chaves ao locador(a) só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo(a) locador(a).

13. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA: O(a) locatário(a) não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do(a) locador(a).

14. REGULAMENTOS: Obriga-se o(a) locatário(a) a obedecer e fazer pôr seus prepostos e dependentes, as posturas de ordem pública, a convenção de condomínio e ao regulamento interno os quais fazem parte integrante deste, em se tratando de edifício - que ora confessa conhecer - respondendo por qualquer multa ou prejuízo que causar a(o) locador(a) ou a terceiros.

15. PROIBIÇÕES: Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa, toldo ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel sem prévio consentimento por escrito do(a) locador(a), sendo também vedado a(o) locatário(a) o uso de pregos que possam danificar as paredes e portas do imóvel, podendo(a) o locador(a) exigir retirada independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

16. VISTORIA: A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se a(o) locador(a) o direito de vistoriar por seu representante em qualquer tempo. Se o(a) locador(a) necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o(a) locatário(a) desde já autoriza a mostrá-lo no horário de 09:00 às 12:00 horas, diariamente.

17. RESCISÃO E MULTAS: Dar-se-á a rescisão do presente contrato de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que a(o) locatário(a) caiba qualquer indenização, nos seguintes casos: A) desapropriação, incêndio sem culpa do(a) locatário(a) ou seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado; B) falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da sociedade fiadora, se pessoa jurídica, ou morte ou transferência de domicílio do(s) fiador(es), se pessoa física e se nessas condições um ou outro deixar de ser substituído pelo(a) locatário(a), no prazo de 30 dias a partir da data do acontecimento, por outro que seja aceito pelo(a) locador(a); C) infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento Interno do Prédio, especialmente a cláusula 22.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No caso de rescisão em conseqüência do estabelecido nos itens B e C desta cláusula ficará o(a) locatário(a) sujeito(a), além do despejo, a multa igual a três vezes o aluguel mensal e acessórios, tomando-se pôr base para este cáuculo, o correspondente ao mês anterior ao da ocorrência da infração, sendo considerada para todos os fins do direito essa multa como dívida liquida e certa exigível e cobrável executivamente a(o) locatário(a) ou a seu(s) fiador(es).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso o(a) locatário(a) restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará a(o) locador(a), a título de multa compensatória de 6 (seis) meses de aluguéis, sempre observada a proporcionalidade do art.413 do Código Civil. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual o(a) locatário(a) deverá comunicar por escrito a(o) locador(a) a sua intimação, com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar o valor correspondente a esse período de aluguel e acessórios, a título de multa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A multa e o despejo citado não exoneram o(a) locatário(a) ou seu(s) fiador(es) de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

18. OBRIGAÇÕES: Obriga-se o(a) locatário(a) a fazer entrega em mãos do(a) locador(a) ou de seu procurador de toda intimação das autoridades federais ou estaduais relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

PARÁGRAFO ÚNICO: >O(a) locatário(a) se obriga a entregar ao(a) locador(a) ou a sua procuradora, no prazo de 48 horas após o seu recebimento, todos os impostos, taxas ou qualquer documento relacionado com o imóvel objeto deste contrato sob pena de assumir a responsabilidade pêlos encargos decorrentes da mora, se não houver possibilidade de pagar a tempo os tributos acima aludidos.

19. SUCESSÃO: O presente contrato é obrigatório para as partes, inclusive fiador(es), seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.

20. FORO: Os contratantes renunciam ao foro de quaisquer domicílios presentes ou futuros, e elegem o desta cidade como competente para as ações oriundas do presente contrato.

21. GARANTIA: Assina(m) o presente contrato como fiador(es) e principal(is) pagador(es), solidariamente responsável com o(a) locatário(a) pelo débito decorrente da infração de qualquer cláusula deste contrato, e bem assim por todas as perdas e danos que sofrer o(a) locador(a) em razão do presente contrato até a efetiva restituição das chaves, inclusive aluguéis e acessórios da locação, sejam eles decorrentes deste contrato, da lei, acordo extrajudicial ou judicial, acessórios da locação, encargos, multas, juros, correção monetária, diferenças de aluguéis decorrentes de revisão judicial: INSCRITO NO CPF SOB O N.º , PORTADOR DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N.º , E SUA ESPOSA , INSCRITA NO CPF SOB O Nº , AMBOS RESIDENTE NESTA CIDADE NA RUA TEL: , PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL SITUADO NA RUA . . Outrossim. o(s) fiador(es) renuncia(m) aos benefícios facultados pelo artigo 828, 838 e 1503 do código civil. O(A) fiador(a) acima qualificado(a) e declara(m) a razão disso que é(são) proprietário(a) do(s) imóvel(is) constantes na ficha cadastral, podendo incidir penhora sobre o(s) mesmo(s).

PARÁGRAFO ÚNICO: Se o fiador possuir apenas um imóvel e ele se tornar impenhorável por disposição legal, ou se ocorrer alguma das hipóteses previstas no art. 40 da lei 8245/91, o locatário se obriga, motivo por que se compromete, no prazo de trinta dias, a indicar novo fiador, proprietário de bens penhoráveis nesta cidade, ou a apresentar o seguro de fiança locatícia, contratado em empresa aceita pelo locador, sob pena de este fazer o referido seguro a expensas do locatário.

22. SUBSTITUIÇÃO DO FIADOR: O(a) locatário(a) se obriga a substituir ou indicar novo(a) fiador(a), sob pena de constituir infração ao contrato, sujeitando-se a rescisão do mesmo desde que ocorra: A) morte do(a) fiador(a); B) interdição, falência ou insolvência do(a) fiador(a), ausência declarada judicialmente; C) alienação ou gravação de todos os bens imóveis do(s) fiador(es) ou sua mudança de residência sem comunicação a(o) locador(a); D) desaparecimento dos bens de sua propriedade; E) desapropriação ou alienação dos imóveis.

23. PROCURAÇÕES: Locatário(a) e fiador(a) em caráter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para receber(em) citação e intimação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer(em) a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários.

24. CITAÇÃO: Os contratantes autorizam que qualquer citação, intimação ou notificação que tenha pôr objeto a presente locação, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimentos (AR), ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas neste contrato.

25. Os contratantes elegem o foro Central da Comarca desta Capital, para o exercício de qualquer ação decorrente deste contrato.
26.A presentelocação é feita exclusivamente para fins RESIDENCIAISe será reguladapela LEI 8.245/91.

E, pôrestarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato emtrês viasde igual teor e para um só efeito, perante as testemunhas que abaixo osubscrevem, obrigando-se ao respectivo cumprimento pôr si, seus herdeiros esucessores.

......................................................., .......... de .................................... de .................

LOCADOR
CPF

LOCATÁRIO
CPF
FIADOR
CPF

LOCADORA
CPF

1ªTESTEMUNHA
CPF

2ªTESTEMUNHA
CPF

PARÁGRAFO ÚNICO:Fica acordado entre as partes que a partir do 13º (décimo terceiro) mês,mediante a notificação de 30 (trinta) dias, poderá o locatário rescindir opresente contrato sem pagamento de multa contratual.

21. GARANTIA:ALOCATÁRIA DEIXA EM DEPÓSITO PARA GARANTIA DA LOCAÇÃO A IMPORTÂNCIA DE R$1.140,00 (HUM MIL, CENTO E QUARENTA REAIS), A QUAL LHE SERÁ RESTITUÍDA QUANDO DAENTREGA DAS CHAVES COM O IMÓVEL COMPLETAMENTE VAZIO E NAS MESMAS CONDIÇÕES QUELHE FOI ENTREGUE