

CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. LOCADOR: _____, Brasileira, portadora do CPF nº _____ e RG _____, residente e domiciliada na RUA: _____.

LOCATÁRIO: _____, Brasileira, portadora do CPF _____, E-mail: _____, residente e domiciliada na Rua: _____, pelo presente instrumento particular de contrato, que se regerá pelas leis vigentes e mediante as Cláusulas, e condições abaixo, as quais, as partes contratantes aceitam e se obrigam mutuamente, bem como seus herdeiros e sucessores;

INTERMEDIADOR:

2. IMÓVEL: Objeto da locação é um Imóvel, localizado na RUA: _____.

3. PRAZO: A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (Doze) meses, a iniciar-se em _____ de _____ de _____.

3.2. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderão os **LOCADORES**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito aos **LOCATÁRIOS**, que ficarão compelidos a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo a prorrogação, os **LOCATÁRIOS** e os **LOCADORES** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

3.3. Fica acordado entre as partes que a permanência mínima dos **LOCATÁRIOS** no imóvel é de 12 (Doze) meses a contar da data em que o contrato se inicia, caso o mesmo deseje a saída antecipada, ficará sujeito ao pagamento de multa proporcional no importe de 3 (três) aluguéis.

3.4. APÓS O PERÍODO DE PERMANÊNCIA MÍNIMA PERMITIDA, QUALQUER UMA DAS PARTES PODERÁ SOLICITAR A RESCISÃO CONTRATUAL COM AVISO PRÉVIO DE NO MÍNIMO 30 (TRINTA) DIAS DE ANTECEDÊNCIA.

3.5. VALOR DO ALUGUEL: O valor inicial do aluguel mensal será de R\$ _____ (_____).

NOTA 1: Em caso de inadimplência, fica desde já o LOCADOR autorizado a incluir o nome do locatário no **SPC (Serviço de Proteção ao Crédito)**, e/ou cobrança jurídica, pelos valores de atraso e indenizatórios, além das providências judiciais cabíveis.

5. VENCIMENTOS DOS ALUGUÉIS: O vencimento dos aluguéis será sempre no dia _____, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no ato da assinatura deste contrato.

6. REAJUSTES: O contrato de aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação do IGPM/IPC do período;

7. FINALIDADE DA LOCAÇÃO: O LOCATÁRIO, destina o Imóvel do presente contrato para fins residenciais.

8. IMPOSTOS E TAXAS: Além dos aluguéis, serão pagos pelo LOCATÁRIO, _____.

9. Os impostos e avisos, quando entregues no Imóvel locado, deverão ser recebidos pelo **LOCATÁRIO** que os encaminhará imediatamente, e sob protocolo, ao **LOCADOR**;

10. O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer todas as exigências do Poder Público, que forem de sua competência legal ou contratual;

11. O **LOCATÁRIO** desde já, faculta ao **LOCADOR** ou ser representante legal, e examinar ou vistoriar o Imóvel locado sempre que entender necessário;

12. HABITABILIDADE DO IMÓVEL: O **LOCATÁRIO** irá receber o laudo de vistoria com fotos na entrada ao imóvel,, todas as dependências do imóvel locado perfeitamente limpas e em condições de uso imediato, como pintura e instalação hidráulicas e elétricas em perfeita ordem e nas mesmas condições seus trincos, chaves, fechaduras, portas, janelas com todos os seus vidros limpos e inteiros, torneiras, pias, aparelhos sanitários e ferragens, móveis sob medida, eletrodomésticos, tudo conforme termo de vistoria “de entrada” e responsabilidade assinado nesta data, obrigando-se a manter como recebeu à sua própria custa, de forma a restituí-los no mesmo estado de conservação e limpeza e em perfeito funcionamento, quando findo ou rescindido este contrato, de modo que possa ser imediatamente ocupado sem que isso dependa de qualquer conserto, reparo ou pintura;

13. O **LOCATÁRIO** assume ainda, a obrigação expressa de entregar o Imóvel, finda ou rescindida a locação, totalmente pintado, obedecendo as mesmas cores e tintas utilizadas. Em assim não procedendo, autoriza o **LOCADOR** a proceder nova pintura, autorizado a emissão de Letra de Câmbio, no valor total de débito exigível para pagamento à vista;

14. Quaisquer consertos, reformas ou melhoramentos que o **LOCATÁRIO** fizer no Imóvel locado, ainda que necessários, correrão pôr sua conta e reverterão em benefício do **LOCADOR**, sem direito a qualquer reembolso ou indenização;

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO: O **LOCATÁRIO** assume as obrigações abaixo, sob pena de não as cumprindo, tipificar infração contratual, que motivará a rescisão do presente contrato e a incidência da multa contratual adiante prevista;

a) – Não transferir, sublocar, ceder, emprestar em todo ou parte do Imóvel ora locado a terceiros, ainda que de forma indireta por fusão, incorporação ou alienação das cotas sociais, ou mesmo transformação em outra pessoa jurídica, feitas através de alterações do contrato social ou modificações de firma individual, sem o consentimento prévio do **LOCADOR**;

b) – Obriga-se em especial a respeitar os limites sonoros razoáveis em qualquer horário e o silêncio absoluto no período noturno, entre às 22:00 horas e 07:00 horas, em respeito à legislação local e à vizinhança. Em caso de excessos, serão os **LOCATÁRIOS**, bem como todos os demais responsáveis pelo contrato, notificados, incidindo na multa prevista neste contrato. A reincidência caracteriza automaticamente infração ao Contrato de Locação, obrigando os **LOCATÁRIOS** ao pagamento da multa rescisória e à desocupação do OBJETO em até 15 (quinze) dias;

c) – Integrar-se a respeito de regulamentos internos especiais quando a estes o imóvel estiver sujeito a respeitá-los;

d) – Atender por conta própria qualquer exigência do Poder Público decorrente do ramo que se destina a locação, não tendo direito a retenção ou indenização por qualquer benfeitoria feita no Imóvel, mesmo que necessária;

e) – Não modificar a estrutura ou divisão do Imóvel, salvo mediante consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sob pena de poder este rescindir o contrato, e exigir a reposição de tudo em seu estado anterior; caso seja autorizado pelo locador, o serviço na parte elétrica ou no encanamento, deverá ser realizado por um profissional habilitado com registro.

f) – Levar ao conhecimento do **LOCADOR** as turbações de terceiros;

g) – O **LOCATÁRIO** será responsável por quaisquer multas em que possa incorrer por desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais. Outrossim, serão de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** quaisquer danos que venham a ser causados a terceiros, inclusive os vizinhos, pelo mau uso do imóvel locado.

h) Cumpre ao **LOCATÁRIO** fazer imediata comunicação por escrito ao **LOCADOR**, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura do imóvel ou nas suas instalações, onde não poderão ser depositados artigos inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

i) Responde o **LOCATÁRIO**, pelo incêndio lavrado no imóvel, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou de propagação de fogo em outro prédio.

j) A ocorrência de desastre desencadeado por forças da natureza ou sobre-humanas tais como faixas elétricas, inundações, desabamentos, abalos sísmicos, etc., ou acidentes naturais motivados por terceiros, não acarretará a responsabilidade solidário do **LOCADOR** pelos eventos materiais ou pessoais acaso surgidos, com relação a pertences aos haveres e a segurança pessoal dos ocupantes

k) Além da ocorrência de qualquer evento previsto no item anterior, o **LOCADOR** também não se responsabiliza a indenizar o **LOCATÁRIO**, a qualquer título que for, por danos materiais ou pessoais, ocasionado por roubo, furto, arrombamento do imóvel ou depredações provadas por distúrbios que não possam ser contidos.

L) – Cumprir em 10 (Dez) dias no máximo, quaisquer determinações ou exigências do **LOCADOR**, dentro dos direitos que lhe assistem como proprietário e em decorrência deste contrato, quando à conservação, segurança e limpeza das dependências do imóvel, sob pena de não o fazendo naquele prazo, o **LOCADOR** os mandar executar pôr conta da **LOCATÁRIA** que reembolsará àquele o valor das respectivas despesas verificadas, no primeiro pagamento mensal devido, juntamente com o aluguel;

16. **DA FALTA DE PAGAMENTO:** A falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos, previsto neste contrato ou infração de qualquer obrigação contratual ou legal, fica ao **LOCADOR** com a faculdade de ajuizar quando lhe parecer conveniente contra o **LOCATÁRIO**, ação de despejo, ou qualquer outra, sem necessidade de comunicação, notificação, ou ciência a **LOCATÁRIO**, nem pôr isso ficará exonerada da obrigação de indenizar o **LOCADOR** das custas e multas expressas no presente instrumento e supra descritas;

17. Tudo quando devido em razão deste contrato, notadamente os aluguéis mensais e seus acessórios, será cobrado per ação Judicial própria no foro da Comarca de **Balneário Piçarras/SC**, com expressa renúncia a qualquer outro pôr mais privilegiado que seja, correndo pôr conta do **LOCATÁRIO** todas as despesas processuais e honorários referente a Advocacia;

18. **QUITAÇÃO:** O **LOCATÁRIO** tem pleno conhecimento de que todos os pagamentos, só serão considerados, quando feitos contra recibo, sendo considerado como quitada qualquer obrigação, **mencionada na cláusula 4 do presente instrumento;**

19. **ENTREGA DAS CHAVES:** Para que o **LOCATÁRIO** possa restituir o Imóvel ao término da locação, faz-se necessário que solicite pôr escrito ao **LOCADOR** ou seu representante legal, que efetue vistoria do Imóvel, no dia marcado previamente para a desocupação, acompanhando e assinando a vistoria “de saída”, apresentando a conta final de luz (corte) comprovante de que nada deve com relação a conta de água; caso necessário.

20. A entrega das chaves do Imóvel se efetivará, quando aceito pelo **LOCADOR** ou seu representante legal sem que reparos sejam necessários, ou pôr ocasião do “acerto de contas”, que emitirá recibo para a **LOCATÁRIO**, cuja data fixará o termo final da locação, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento do aluguel e encargos que ainda eventualmente estejam pendentes;

21. Caso o **LOCATÁRIO** se comprometa a fazer os reparos necessários pela vistoria “de saída”, os encargos da locação permanecerão sob sua responsabilidade até o momento da aceitação pelo **LOCADOR**, em Segunda ou posterior vistoria, ou seja, àquela de aprovação dos reparos realizados pelo **LOCATÁRIO**;

22. **VENDA DO IMÓVEL:** O **LOCATÁRIO** declara desde já está ciente que o imóvel pode ser colocado à venda, e de ter interesse na aquisição do imóvel locado, em qualquer momento da locação. Por isso, neste ato, terá eventual direito de preferência por aquisição em um prazo de 30 (trinta) dias a partir do comunicado oficial. Em caso de desistência da compra, o **LOCADOR** dará um prazo máximo de mais 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel;

23. No caso ainda do Imóvel ser posto à venda, o **LOCATÁRIO** não poderá impedir que os interessados o visitem, devendo para tanto, fixar o respectivo horário, sob pena de não o fazendo, tipificar infração contratual;

24. CLÁUSULA PENAL: A violação de qualquer das cláusulas, sujeita o infrator a multa no valor equivalente à 02 (Duas) vezes o valor do último aluguel devido, a ser pago pela parte que infringir qualquer CLÁUSULA do presente contrato, além desta multa será por conta do Infrator todas as despesas de recuperação do Imóvel, honorários advocatícios que será fixado no montante de 10% nas causas extrajudiciais e 20% nas causas judiciais, além das custas judiciais;

24.1. Em caso de ações judiciais declaram as partes que os contatos informados no cabeçalho deste contrato servirão como os válidos para citação, e ainda, havendo mais de um LOCATÁRIO, a citação de um deles implicará na citação de todos.

25. Nenhum acordo entre as partes realizado verbalmente será aceito, novos acordos que alterem o presente termo apenas serão aceitos se realizado por **ESCRITO**, com assinatura de ambas as partes.

E pôr estarem as partes assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento, digitado em duas vias de igual teor e forma, na presença e firmado pôr duas testemunhas.

CIDADE E ESTADO, _____ DE ____ DE _____.

CPF:
LOCATÁRIO

CPF:
LOCADOR

INTERMEDIADOR
