

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de locação de imóvel residencial, de um lado:

Locador: XXX, brasileiro(a), estado civil XXX, profissão XXX, portador(a) do RG nº XXX e CPF nº XXX, residente e domiciliado(a) na Rua XXX, nº XXX, Bairro XXX, Cidade XXX, Estado XXX, CEP XXX, doravante denominado(a) **LOCADOR**;

Locatário: XXX, brasileiro(a), estado civil XXX, profissão XXX, portador(a) do RG nº XXX e CPF nº XXX, residente e domiciliado(a) na Rua XXX, nº XXX, Bairro XXX, Cidade XXX, Estado XXX, CEP XXX, doravante denominado(a) **LOCATÁRIO**;

Têm justo e acordado o presente contrato de locação de imóvel residencial, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL LOCADO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel residencial de sua propriedade, situado à Rua XXX, nº XXX, Bairro XXX, Cidade XXX, Estado XXX, CEP XXX, descrito na matrícula nº XXX do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de XXX.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E INÍCIO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, iniciando-se em **XX/XX/XXXX** e terminando em **XX/XX/XXXX**, renovável automaticamente por igual período, salvo manifestação expressa em contrário por qualquer uma das partes, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** antes do término do contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

O valor mensal do aluguel será de **R\$ XXX,00 (XXX reais)**, a ser pago até o dia **XX** de cada mês, mediante depósito bancário na conta do LOCADOR, de acordo com os seguintes dados bancários:

- Banco: XXX
- Agência: XXX

- Conta Corrente: XXX
- Nome do Beneficiário: XXX

O atraso no pagamento do aluguel acarretará multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor devido, acrescido de juros de **1% (um por cento)** ao mês e atualização monetária com base no índice **IPCA**.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação do índice **IGP-M** (Índice Geral de Preços – Mercado) ou, na sua falta, por outro índice oficial que venha a substituí-lo, sempre na data do aniversário do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DESPESAS E ENCARGOS

Ficam a cargo do LOCATÁRIO as seguintes despesas e encargos:

1. **Despesas ordinárias de condomínio**, incluindo manutenção e limpeza de áreas comuns, salários de funcionários e demais despesas comuns aos moradores do edifício ou conjunto;
2. **Conta de luz, água, gás e demais serviços** individualizados que incidam sobre o imóvel locado;
3. **IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)** proporcional ao período de locação, com vencimento anual ou conforme negociação entre as partes.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR se compromete a:

1. Entregar o imóvel em boas condições de uso e habitabilidade, respondendo por eventuais vícios ou defeitos que comprometam o uso regular da propriedade;
2. Manter o LOCATÁRIO na posse pacífica do imóvel durante todo o período do contrato, exceto em casos de inadimplemento ou descumprimento das obrigações contratuais pelo LOCATÁRIO;
3. Realizar reparos estruturais no imóvel, que sejam necessários para sua segurança e conservação, desde que não decorram do uso inadequado ou negligência por parte do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO se compromete a:

1. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins **residenciais**;
2. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos previstos no contrato;

3. Zelar pela conservação do imóvel, realizando pequenos reparos que decorram do uso regular, como troca de lâmpadas, consertos de torneiras e manutenção de vidraças;
4. Não realizar modificações estruturais no imóvel sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR;
5. Devolver o imóvel ao final do contrato no mesmo estado em que foi recebido, salvo o desgaste natural decorrente do uso.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

1. O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, desde que notificada a outra com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.
2. Caso o LOCATÁRIO rescinda o contrato antes do término do prazo ajustado, sem justa causa, ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a **03 (três) meses de aluguel** proporcional ao período restante do contrato.
3. Em caso de inadimplência de qualquer das obrigações contratuais por parte do LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá solicitar a rescisão contratual e a desocupação do imóvel, mediante ação judicial de despejo, além de ser ressarcido por eventuais danos.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

1. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel e recebido em perfeitas condições para o uso residencial.
2. O LOCADOR poderá visitar o imóvel, mediante aviso prévio de **48 horas**, a fim de verificar suas condições, não podendo, contudo, perturbar a privacidade do LOCATÁRIO.
3. O presente contrato será registrado no Cartório de Títulos e Documentos de XXX, caso necessário.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de **XXX**, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente contrato em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, juntamente com **02 (duas) testemunhas**.

XXX, XX de XXXX de 2024.

LOCADOR:

Assinatura: _____

LOCATÁRIO:

Assinatura: _____

Testemunhas:

1. Nome: XXX
CPF: XXX
Assinatura: _____
2. Nome: XXX
CPF: XXX
Assinatura: _____