

MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO (ALUGUEL)

ADVERTÊNCIA - O modelo de Contrato de Locação (Aluguel) abaixo e os demais modelos deste site são padrões destinados a dar ao inquilino e ao locatário um entendimento superficial dos caminhos existentes de acordo com a Lei do Inquilinato, entretanto não substituem o advogado de sua confiança que deverá ser consultado para a feitura de documentos jurídicos.

LOCADOR:nome equalificação

LOCATÁRIO:nome equalificação

FIADORES:nome equalificação inclusive do cônjuge

IMÓVEL:tipo eendereço

FINALIDADE:residencial ou não residencial

ATIVIDADE:residência ou comércio

PRAZO DA LOCAÇÃO:duração da locação

INÍCIO:/...../..... data do início da locação

TÉRMINO:/...../.....data do término da locação

VENCIMENTO:/...../..... dia do pagamento DE CADA MÊS.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$em algarismos e por extenso

PERIODICIDADE DO REAJUSTE:sempre no limite do que a lei permitir.

O LOCADOR, supraqualificado, e o LOCATÁRIO, também supraqualificado, resolvem ajustar a locação do imóvel retro descrito, que ora contratam, sob as cláusulas e condições seguintes:

I - A locação vigorará pelo período estabelecido no preâmbulo deste instrumento, devendo o LOCATÁRIO restituí-lo, findo o prazo, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

II - O valor mensal da locação será aquele pactuado no preâmbulo deste instrumento, e os aluguéis serão reajustados na periodicidade também retro mencionada, ou no menor período que a legislação vier a permitir, com base no índice governamental destinado a promover a atualização monetária das mensalidades locatícias em REAIS ou, na sua falta, pelo índice de inflação do período, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

III - O aluguel será exigível, IMPRETERIVELMENTE, NO DIA DO VENCIMENTO, supra-estabelecido, devendo o pagamento ser efetuado no endereço (onde deverá ser pago o aluguel), ou outro que lhe seja fixado por escrito. O pagamento após o prazo de vencimento implica na multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o débito.

Parágrafo único - A eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do LOCATÁRIO, em hipótese alguma poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

IV - Além do aluguel são encargos do LOCATÁRIO e FIADORES o imposto predial (IPTU), o seguro de incêndio, a taxa de luz, força, saneamento, esgoto, condomínio e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadoras respectivas. Incumbe ao LOCATÁRIO, também, satisfazer por sua conta as exigências das autoridades sanitárias de higiene, ou do condomínio.

V - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, no seu todo ou em parte, o imóvel, e dele usará de forma a não prejudicar as condições estéticas e de segurança, moral, bem como a tranquilidade e o bem-estar dos vizinhos.

VI - O LOCATÁRIO recebe o imóvel (recém-pintado ?), em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se, ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo, (pintura nova ?) e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido

que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que, quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel em condições de ser novamente alugado, sem que para isso seja necessária qualquer despesa por parte do LOCADOR.

Parágrafo único - O LOCADOR, por si ou por preposto, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

VII - A infração de qualquer das cláusulas deste contrato faz incorrer o infrator na multa irredutível de 20% (vinte por cento), sobre o aluguel anual em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se a parte inadimplente ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

VIII - Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do LOCADOR. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier ao LOCADOR que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

IX - Como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas, ao final, assinam os FIADORES, qualificados no preâmbulo deste instrumento, responsabilizando-se, como principais pagadores, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas ora reciprocamente estipuladas e aceitas, inclusive indenização de danos no imóvel e reparos necessários, além dos ônus judiciais respectivos.

Parágrafo primeiro - Os FIADORES e principais pagadores renunciam aos preceitos dos arts. 924 e 1500 do Código Civil, bem como ao direito de serem cientificados ou citados para a ação de despejo contra o LOCATÁRIO, obrigando-se, inclusive, às despesas judiciais, acessórias da dívida principal, e honorários de advogado, no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, quer quanto à ação de Despejo, quer quanto à execução de aluguéis, tributos e demais encargos.

Parágrafo segundo - A responsabilidade do LOCATÁRIO e FIADORES pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessários.

X - É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento do seguro anual de incêndio do imóvel locado, em nome do LOCADOR, garantindo o seu valor real.

XI - Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o LOCADOR, o LOCATÁRIO e os FIADORES poderão ser citados pelo correio, com AR (Aviso de Recebimento) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.

XII - O foro deste contrato, inclusive para os fiadores, é o da Comarca de (cidade?).

E por estarem justos e contratados, lavraram o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para as finalidades de direito.

Cidade..... e data...../...../.....

LOCADOR(A)

LOCATÁRIO(A)

FIADOR(A)

CÔNJUGE DO(A) FIADOR(A)

Testemunha:.....

Testemunha:.....

JDV CONTÁBIL
JDV CONTÁBIL
JDV CONTÁBIL
JDV CONTÁBIL
JDV CONTÁBIL