**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL E MOBÍLIA DE PRAZO DETERMINADO COM SEGURO DE FIANÇA**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

        **LOCADOR:** (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), e C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx);

        **LOCATÁRIO:** (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), e C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx).

        ***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial de Imóvel e Mobília de Prazo Determinado com Seguro de Fiança, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO a locação do imóvel residencial situado à Rua (xxx), nº (xxx), Bairro (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), bem como de sua mobília.

**DA DESCRIÇÃO DOS BENS**

        **Cláusula 2ª.** O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com paredes pintadas, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO**, mantê-lo desta forma.

        **Cláusula 3ª.** A mobília objeto da locação encontra-se especificada e com os respectivos valores individuais no rol em anexo que faz parte integrante do presente instrumento.

**DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

        **Cláusula 4ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

        **Cláusula 5ª.** Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO**, em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel para que fique da maneira como lhe foi entregue.

        **Cláusula 6ª.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

        **Cláusula 7ª.**O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de conseqüência ceder os direitos contidos no contrato.

        **Cláusula 8ª.** O **LOCADOR** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

        **Parágrafo único.** Para efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

        **Cláusula 9ª.** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**.

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

        **Cláusula 10ª.** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R$ (xxx) (Valor expresso), a ser efetuado diretamente no endereço residencial do **LOCADOR**, e na sua ausência, ficará autorizado a recebê-lo seu procurador (xxx) (Nome do Procurador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), e C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), Bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), devendo fazê-lo até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subseqüente ao vencido, sob pena de multa de 10% sobre o valor da locação, devidamente corrigido pelos índices diários da poupança.

        **Cláusula 11ª.** O **LOCATÁRIO** terá desconto de R$ (xxx) (Valor expresso) caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o 1º (primeiro) dia útil do mês subseqüente ao vencido.

        **Cláusula 12ª.** O **LOCATÁRIO** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento. Caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque.

        **Cláusula 13ª.** Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa.

        **Parágrafo único.** 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.

        **Cláusula 14ª.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc.) ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

        **Parágrafo único.** Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

        **Cláusula 15ª.** O **LOCATÁRIO** se compromete ainda a efetuar em dia o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como todas aquelas ligadas direta ou indiretamente com a conservação do imóvel, tais como água, luz, telefone, condomínio, etc.

**DA RESTITUIÇÃO DA MOBÍLIA**

        **Cláusula 16ª.** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao **LOCADOR** recebê-lo ou não.

        **Cláusula 17ª.** Resta acordado que, no ato da entrega das chaves do imóvel, o **LOCATÁRIO** efetuará a entrega, nas mesmas condições em que encontrou, de toda a mobília elencada no rol em anexo sob pena de indenização dos valores unitários de cada móvel que estiver em falta.

        **Parágrafo único.** O **LOCADOR** será também indenizado em relação aos móveis que se encontrem danificados, salvo aqueles com desgastes pelo uso comum.

**DO SEGURO DE FIANÇA**

        **Cláusula 18ª.** Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO1** a contratação de um seguro total sobre o imóvel**2** em favor do **LOCADOR**, a fim de garantir o valor do pagamento dos aluguéis, mantendo-o segurado até o final do contrato.

        **Cláusula 19ª.** Caso o **LOCATÁRIO** não contrate o seguro, responderá por todos os danos ocorridos no imóvel, mesmo que decorrentes de caso fortuito ou força maior.

**DO PRAZO**

        **Cláusula 20ª.** A presente locação terá o lapso temporal de validade de (xxx) anos, a iniciar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx) e findar-se no dia (xxx), do mês (xxx) no ano de (xxx), data a qual o imóvel deverá ser devolvido.

        **Cláusula 21ª.** Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

**DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

        **Cláusula 22ª.** O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

**DA CONDIÇÃO GERAL**

        **Cláusula 23ª.** O **LOCATÁRIO** não poderá, sem expressa autorização do **LOCADOR**, emprestar ou sublocar o imóvel, bem como os móveis, a terceiros.

**DO FORO**

        **Cláusula 24ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (xxx).

        Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

        (Local, data e ano).

        (Nome e assinatura do Locador)

        (Nome e assinatura do Locatário)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

        \_\_\_\_\_\_\_\_
        *Nota:****1.****Art. 23, XI, da Lei nº 8.245/91.****2.****Art. 37, III, da Lei nº 8.245/91.*