**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO INDETERMINADO COM CAUÇÃO**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

        **LOCADOR:** (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), 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), 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 Prazo Indeterminado com Caução1, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx); sob o Registro nº (xxx), do Cartório do (xxx) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

**DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

        **Cláusula 2ª.** A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, restando proibido ao **LOCATÁRIO**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

        **Cláusula 3ª.** 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 todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma.

        **Cláusula 4ª.** Fica também acordado, que, no ato da entrega das chaves, o imóvel será devolvido com todos os tributos e despesas pagas.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

        **Cláusula 5ª.** Caso o **LOCADOR** manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial**2**.

        **Cláusula 6ª.** O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado na cláusula anterior, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

        **Cláusula 7ª.** O **LOCATÁRIO** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de (xxx). Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

**DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO**

        **Cláusula 8ª.** O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndio do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do **LOCADOR**.

        **Cláusula 9ª.** Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista neste contrato, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu.

**DAS BENFEITORIAS3**

        **Cláusula 10ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

        **Cláusula 11ª.** 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 entregá-lo da maneira como lhe foi entregue.

        **Cláusula 12ª.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre as mesmas.

**DA CAUÇÃO**

        **Cláusula 13ª.** O **LOCATÁRIO**, concorda desde já, em depositar a título de fiança, a caução no valor de R$ (xxx) (Valor expresso), equivalente a 3 (três) meses de aluguel**4**. O depósito será feito em conta-poupança conjunta, não solidária, em nome do **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, a ser aberta no primeiro dia útil subseqüente à assinatura do presente contrato.

        **Cláusula 14ª.** O valor da caução será usado em todas as hipóteses em que se farão necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**, caso em que, sendo aplicado tal numerário, imediatamente será reposto.

        **Cláusula 15ª.** Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o **LOCATÁRIO** realizará o saque do montante depositado com os rendimentos que foram apurados, sem prejuízo da Ação Judicial adequada.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

        **Cláusula 16ª.** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 22ª.

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

        **Cláusula 17ª.** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R$ (xxx) (Valor expresso), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR**, e na sua ausência, ficará autorizado a recebê-lo seu procurador (Nome do Procurador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), 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 quinto dia útil de cada mês, subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 19ª e 20ª.

        **Cláusula 18ª.** Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação, pelo **LOCATÁRIO**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. 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 19ª.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual (IGPM ou IGP ou IPC, etc.). 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. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

        **Cláusula 20ª.** Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora do **LOCATÁRIO**.

        **Cláusula 21ª.** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, as condominiais que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO**, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

        **Cláusula 22ª.** O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 16ª, fica obrigado a pagar multa de (xxx)% sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**DO ATRASO NO PAGAMENTO**

        **Cláusula 23ª.** Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora o **LOCATÁRIO**, ficando responsabilizado por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.

        **Cláusula 24ª.** Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

**DO DESCONTO**

        **Cláusula 25ª.** O **LOCATÁRIO** terá desconto de R$ (xxx) (Valor expresso), caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o 1º dia útil do mês subseqüente ao vencido.

**DA TOLERÂNCIA**

        **Cláusula 26ª.** O **LOCATÁRIO** terá o prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento. Caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente a esta data.

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 27ª.** O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento, devendo, no entanto, a parte que o desejar, avisar a outra com 30 (trinta) dias de antecedência.

        **Cláusula 28ª.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**, quando:

        **a)** Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do **LOCATÁRIO**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;

        **b)** Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

        **c)** Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, salvo autorização expressa do **LOCADOR**, sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 20ª.

**DO PRAZO**

        **Cláusula 29ª.** A presente locação será de prazo indeterminado.

**CONDIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 30ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 31ª.** Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**DO FORO**

        **Cláusula 32ª.** 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, juntamente com 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. 37, I, da Lei nº 8.245/91.****2.****Art. 27, da Lei nº 8.245/91.****3.****Art. 35 e 36, da Lei nº 8.245/91.****4.****Art. 38, § 2º, da Lei nº 8.245/91.*