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

**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), capaz, residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx); juntamente com seus:

        **FIADOR 1:** (Nome do Fiador 1), (Nacionalidade), (Profissão), 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).

        **FIADOR 2:** (Nome do Fiador 2), (Nacionalidade), (Profissão), 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 Fiador, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento 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.

        **Parágrafo único.** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

**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, quando do ato da entrega das chaves, o imóvel será entregue com todos os tributos e despesas pagas.

**DAS BENFEITORIAS**

        **Cláusula 5ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa do **LOCADOR**. 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 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 E VISTORIAS ESPORÁDICAS**

        **Cláusula 7ª.** 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.

        **Cláusula 8ª.** 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. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de (xxx) dias. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

        **Cláusula 9ª.** O **LOCATÁRIO**, não se manifestando no prazo estipulado na Cláusula 7ª, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

**DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

        **Cláusula 10ª.** O **LOCATÁRIO** fica desde já obrigado a fazer seguro contra incêndios, do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do **LOCADOR**.

        **Cláusula 11ª.** 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 na Cláusula 17ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

**DO VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, DAS DESPESAS E TRIBUTOS**

        **Cláusula 12ª.** 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 (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), capaz, 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 16ª e 17ª.

        **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. 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 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). 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 15ª.** Faculta ao **LOCADOR** ou à seu procurador, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

        **Parágrafo único.** O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do**LOCATÁRIO**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 17ª.

        **Cláusula 16ª.** 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.

**DA MULTA E DO ATRASO NO PAGAMENTO**

        **Cláusula 17ª.** O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 12ª, 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.

        **Cláusula 18ª.** 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. 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 19ª.** 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 subsequente ao vencido.

**DA TOLERÂNCIA**

        **Cláusula 20ª.** O **LOCATÁRIO** terá 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 subsequente a esta data.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

        **Cláusula 21ª.** As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a 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 23ª.

**DA RESCISÃO CONTRATUAL**

        **Cláusula 22ª.** 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 23ª.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, 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, sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 17ª, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

**DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

        **Cláusula 24ª.** A presente locação será de prazo indeterminado.

**DA FIANÇA**

        **Cláusula 25ª.** Concordam com os termos fixados no presente contrato os **FIADORES**, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas.

        **Cláusula 26ª.** Os **FIADORES** renunciam expressamente aos benefícios contidos nos artigos 1.491,1.498,1.499,1.500,1.502 e 1.503 do Código Civil Brasileiro.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 27ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 28ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

        **Cláusula 29ª.** Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**DO FORO**

        **Cláusula 30ª.** As partes elegem o foro da Cidade de (xxx), onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

        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 e assinatura do Fiador 1)

        (Nome e assinatura do Fiador 2)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)