**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE PRAZO INDETERMINADO COM SEGURO DE FIANÇA**

**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 Seguro de Fiança1, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente contrato 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**, quando da devolução do imóvel, entregá-lo nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

**DAS BENFEITORIAS**

        **Cláusula 4ª.** Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste instrumento, deverá, de imediato, ser submetida a 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 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 as mesmas.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

        **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** não se manifestando no prazo estipulado, contido na cláusula anterior, permitirá desde logo ao **LOCADOR** vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

**DAS VISTORIAS**

        **Cláusula 9ª.** 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.

        **Cláusula 10ª.** Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará obrigado o **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de (xxx) dias.

        **Parágrafo único.** Não ocorrendo o conserto, faculta-se ao **LOCADOR** rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

**DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO**

        **Cláusula 11ª.** 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 12ª.** 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 25ª, 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 SEGURO DE FIANÇA**

        **Cláusula 13ª.** O **LOCATÁRIO** se compromete a contratar no primeiro dia útil após a assinatura do presente contrato, empresa seguradora competente para elaboração de Seguro Fiança.

        **Cláusula 14ª.** O valor do Seguro Fiança será estipulado pelas partes contratantes e pela empresa seguradora, e terá como base o valor de (xxx) aluguéis, fazendo o mesmo parte integrante deste contrato.

        **Cláusula 15ª.** Nas hipóteses de inadimplemento das obrigações contratuais do **LOCATÁRIO**, o **LOCADOR** poderá acionar o Seguro Fiança para ser ressarcido dos prejuízos oriundos do descumprimento das cláusulas do presente.

        **Cláusula 16ª.** O prêmio do seguro ficará a cargo do **LOCATÁRIO**.

**DO VALOR DO ALUGUEL**

        **Cláusula 17ª.** Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor mensal de R$ (xxx) (Valor expresso), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR**, ou procurador por este autorizado, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 24ª e 25ª.

        **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.

        **Cláusula 19ª.** Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo **LOCATÁRIO** dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

        **Cláusula 20ª.** 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.

**DO REAJUSTE**

        **Cláusula 21ª.** 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.).

        **Parágrafo único.** 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.

**DA COBRANÇA**

        **Cláusula 22ª.** 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.

        **Cláusula 23ª.** O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contado a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora do**LOCATÁRIO**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 25ª.

**DAS DESPESAS E TRIBUTOS**

        **Cláusula 24ª.** 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**

        **Cláusula 25ª.** O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 17ª, 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 26ª.** Em caso de atraso no pagamento do aluguel 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 27ª.** 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 28ª.** 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 29ª.** O **LOCATÁRIO** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento.

        **Cláusula 30ª.** Caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente a esta data.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

        **Cláusula 31ª.** 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 cláusula contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 33ª.

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 32ª.** 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 33ª.** 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, sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 25ª, salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

**DO PRAZO**

        **Cláusula 34ª.** A presente locação será de prazo indeterminado.

**CONDIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 35ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 36ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários de ambas as partes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO**

        **Cláusula 37ª.** 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, III, da Lei nº 8.245/91.*