

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS Nº

PARTE "A"

LOCADOR (A): \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIO (A): \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

Cônjuge: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

FIADOR (A): \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

Cônjuge: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

FIADOR (A): \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Profissão: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

Cônjuge: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

FINALIDADE:

VIGÊNCIA: Meses

INÍCIO: // TÉRMINO: //

COM DATA DE PAGAMENTO PARA O DIA : do mês vencido.

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ ( ).

FORMA DE REAJUSTE ANUAL (ÍNDICE DO GOVERNO) – IGPM/FGV.

TIPO DO IMÓVEL:

PARTE "B"

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação residencial, que entre si fazem os Contratantes acima referenciados, fica legalmente Contratada a Locação do Imóvel supracitado, mediante as Cláusulas e Condições seguintes:

#### I – DO IMÓVEL

O (a) Locatário (a) recebe, neste ato, o imóvel, objeto do presente Contrato em bom estado de conservação e limpeza, com todas as instalações em bom estado e funcionamento, obrigando-se assim, a restituí-lo, finda a locação, observando, inclusive, o Termo de Vistoria em anexo, devidamente assinado, que vai juntamente com o Termo de Recebimento de Chaves, fazer parte integrante deste Contrato de Locação.

#### II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- a) A vigência desta Locação será a determinada na Parte “A” do presente Instrumento. No prazo ora estipulado cessa, de pleno direito, o presente Contrato, independentemente de notificação ou aviso;
- b) O aluguel será reajustado segundo os índices do Governo ou conforme a lei vigente, de acordo com a forma de reajuste mencionada na Parte “A” do presente Contrato, e seguindo todos os reajustes o mesmo critério se prorrogado por prazo indeterminado.

#### III – DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel, convencionado livremente entre as partes, deverá ser pago, no ....., através de boleto bancário ou outro local por este(a) determinada, até o dia do vencimento, sempre que o Locatário seguir as seguintes exigências conjuntamente:

- a) Pagar o aluguel impreterivelmente até a data de vencimento em espécie ou cheque da praça.
- b) O aluguel convencionado, não sendo pago até o dia do vencimento, sofrerá um acréscimo de 2%(DOIS POR CENTO) de seu valor a título de multa Contratual, mais juros compensatórios de 1% (HUM POR CENTO) ao mês.
- c) Se o atraso perdurar após o 15º(décimo quinto) dia subsequente ao período vencido, serão remetidos aos Serviços Jurídicos, ficando o(a) Locatário(a), independentemente da propositura de competente ação judicial, sujeito(a) combinações da Alínea “b”, mais despesas judiciais e /ou administrativa e honorários advocatícios razão de VINTE POR CENTO 20% sobre o montante devido, além da correção monetária para os aluguéis que ultrapassarem mais de 30 (trinta) dias de atraso.

#### IV – DOS IMPOSTOS E TAXAS

O (a) Locatário (a) assume a obrigação de pagar, conta de energia (CEB), IPTU/TLP, Caesb e Condomínio, exceto taxas extras, conforme lei do inquilinato. PARÁGRAFO UNICO: Os impostos ou Taxas que forem pagos diretamente pelo (a) Locatário (a) deverão ser apresentados ao proprietário, quando do pagamento do aluguel.

#### V – DO IMÓVEL

- a) O imóvel destina-se exclusivamente para utilização prevista neste Contrato, sendo proibida a Cessão da Locação, a sublocação e o empréstimo, sejam totais ou parciais, a que título for, não se presumindo consentimento a simples demora do(a) Locador(a) em o manifestar formalmente a sua posição;
- b) A moralidade, os bons costumes e o sossego da vizinhança, deverá o (a) Locatário (a) respeitar, não podendo o imóvel ser utilizado para fins diversos do mencionado na Alínea “a” sob pena de despejo.
- c) Deverão ser observadas as posturas urbanas.
- d) Cumpre ao Locatário (a) fazer imediata comunicação ao Locador (a) de quaisquer avarias graves no imóvel locado, bem como as que forem causadas por sua omissão ou negligência, as quais deverão, por conta do (a) Locatário (a) serem imediatamente reparadas;
- e) Não podendo ser armazenados no imóvel, artigos explosivos ou inflamáveis, além de qualquer outro que comprometam a segurança;
- f) Quaisquer benfeitorias só poderão ser executadas depois de autorizadas, por escrito, pelo (a) Locador (a), revertendo as mesmas, findo ou rescindindo o Contrato, sem qualquer indenização, em benefício do (a) Locatário (a);

PARÁGRAFO PRIMEIRO: (a) Locatário assume a responsabilidade de fazer, por sua exclusiva conta, com urgência e solidez, através de pessoa competente, todas as reparações e consertos de que o imóvel necessitar. Salvo se for de ordem estrutural que será reparado pelo locador (a) do imóvel.

g) Responderá, o (a) Locatário (a), por quaisquer danos causados ao imóvel caso não seja provado fortuito, força maior ou vício de construção;

PARÁGRAFO SEGUNDO: O (a) Locatário (a) deverá fazer um Seguro contra incêndio para o imóvel em companhia de livre escolha do (a) proprietário (a) ou da locadora revertendo o prêmio do referido seguro em benefício do (a) Locador (a), sendo o mesmo pago, pelo (a) Locatário (a), juntamente com o primeiro mês de aluguel, no Recibo.

h) Deverão ser entregues ao proprietário, todas as correspondências entregues aos cuidados do morador e que se refiram a interesse direto do (a) Locador (a), inclusive comunicados ou avisos de órgãos do governo, sob pena de responsabilidade civil do (a) Locatário (a) por perdas e danos decorrente da omissão;

i) O locador (a) poderá verificar, a qualquer tempo, por si ou pessoas de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo (a) Locatário (a) neste Contrato;

j) Havendo interesse do (a) Locatário (a), ao término do prazo contratual, devolver ao Locador (a) o referido imóvel, deverá notificar, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao proprietário, sobre tal decisão, sob pena de se obrigar a pagar mais 30 (trinta) dias de aluguel reajustado a contar da data da entrega das respectivas chaves.

PARAGRAFO TERCEIRO: Quando da Devolução das chaves ele (a) Locatário (a), deverão ser apresentados todos os recibos tais como (CEB, Caesb, Condomínio, IPTU, etc) pagos durante todo período da Locação.

PARÁGRAFO QUARTO: Efetuada a vistoria no Imóvel e constadas irregularidades de responsabilidade do Locatário (a), ficará este (a) responsável pela reparação, ocorrendo os aluguéis ainda por sua conta até efetiva assinatura do Termo de Quitação, quando do término dos consertos.

#### VI- DO ABANDONO

a) Para resguardar a integridade do Imóvel bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depredação, fica o (a) Locador (a) ou sua Administradora autorizados a se imitirem na posse do imóvel independentemente de Ação Judicial, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono;

b) Fica caracterizado como abandono a ausência do (a) Locatário (a) no imóvel vencidos e não pagos 02(dois) meses consecutivos de aluguel;

c) Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o (a) Locatário (a), abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste Contrato, salvo se por vistoria Judicial ficar apurado a ameaça de ruína ou desabamento, quando então ficara este Contrato de Locação rescindido de pleno direito.

#### VII – DA FIANÇA

Solidariamente e sem limitação de tempo, em todas as obrigações decorrentes deste contrato de locação, os fiadores e principais pagadores do locatário, identificados na parte

A deste Contrato, se obrigam pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições acordadas neste instrumento, até a entrega das chaves do imóvel e a assinatura do termo de quitação, assinado pela(o) .....

A fiança prestada será válida também para os períodos de prorrogação deste Contrato, caso houver. Em caso de morte, falência ou insolvência de um dos fiadores, o locatário terá 30 (trinta) dias para substituí-los, sob pena de rescisão do Contrato.

#### VIII – DA MULTA

A inobservância de qualquer Cláusula deste Contrato sujeitará o infrator a multa equivalente ao valor de 02 (dois) Aluguéis vigentes na época da infração, independentemente das obrigações vencíveis, ficando ainda facultado parte inocente, a considerar rescindido este Contrato, sem qualquer aviso ou notificação.

#### IX- DO FORO

As partes elegem o Foro de BRASÍLIA-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para redimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato de Locação e, por estarem assim justos e contratados e para surtir todos os efeitos jurídicos e legais, assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas.

Belém-PA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

(LOCADOR(A)) \_\_\_\_\_

(LOCATÁRIO) \_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_