

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL 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), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes;

**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), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); juntamente com seus:

**FIADORES:** (Nome do Fiador), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (xxx), n.º (xxx), bairro(xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado(xxx).

(Nome do Fiador), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); e sua esposa (xxx), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua (xxx), n.º (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 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 n.º (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 restritivamente 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. 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.

## **BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

**Cláusula 4ª.** 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 que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

## **DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO**

**Cláusula 5ª.** O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**Parágrafo único.** Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes, dos fiadores e de um engenheiro civil.

## **DO CONDOMÍNIO**

**Cláusula 6ª.** Fica desde já ciente o **LOCATÁRIO** que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

## **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, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao **LOCADOR**, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

#### **DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

**Cláusula 10ª.** As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

#### **DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**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 18ª, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria.

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

**Cláusula 13ª.** 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), n.º (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx). Devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês, subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª.

**Cláusula 14ª.** 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 15ª.** 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 16ª.** 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(m) mora do **LOCATÁRIO**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 18ª.

**Cláusula 17ª.** 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 18ª.** O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 13ª, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

**Cláusula 19ª.** 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 20ª.** 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 21ª.** 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 obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

## **DA MULTA POR INFRAÇÃO**

**Cláusula 22ª.** 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 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.

**Cláusula 24ª.** Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, restará facultado ao **LOCADOR**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na Cláusula 18ª. Salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

## **DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

**Cláusula 25ª.** A presente locação terá o lapso temporal de validade de (xxx) meses, 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 nas condições

previstas na Cláusula 5ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

### **DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

**Cláusula 26ª.** Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o **LOCADOR**, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito ao **LOCATÁRIO**, que ficará compelido a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO** e o **LOCADOR** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

### **DA FIANÇA**

**Cláusula 27ª.** Concordam com os termos fixados no presente contrato os Fiaidores, já qualificados acima, e que configuram-se também como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

**Cláusula 28ª.** Os fiadores renunciaram expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835 e 836 do Código Civil Brasileiro.

**Cláusula 29ª.** Os fiadores não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, no termos do Art. 39 da Lei 8.245/91.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 30ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

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

### **DO FORO**

**Cláusula 32ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais 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.

LOCADOR

LOCADOR (ESPOSA)

LOCATÁRIO

LOCATÁRIO (ESPOSA)

FIADOR

FIADOR (ESPOSA)

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG: