**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM CAUÇÃO**

Contratos - Locação

Dispõem sobre a utilização, condições do imóvel, seguros, benfeitorias e construções, caução, condomínio, atraso, multa, desconto, tolerância, prazo, rescisão e prorrogação.

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

**LOCADOR:** (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (..................), C.P.F. nº (....................), residente e domiciliado na Rua (.....................................................), nº (....), bairro (...................), cidade (.................), Cep. (...................), no Estado (.....), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (....................), C.P.F. nº (................), ambos capazes;

**LOCATÁRIO:** (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (..................), C.P.F. nº (..................), residente e domiciliado na Rua (........................................................), nº (....), bairro (...................), cidade (.................), Cep. (..................), no Estado (.....), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (........................), C.P.F. nº (....................), ambos capazes.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial 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 (.............................................................), bairro (.................), cidade (....................), Cep (...................), no Estado (.....); sob o Registro nº (.........), do Cartório do (.................) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Cláusula 2ª. 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 3ª. 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 4ª. 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.

**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 inicial2.

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 (.......). Não ocorrendo o conserto, o LOCADOR ficará facultado a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

**DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES**

Cláusula 8ª. 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 9ª. 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 10ª. 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.

**BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES**

Cláusula 11ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à 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 CAUÇÃO**

Cláusula 12ª. O LOCATÁRIO, concorda desde já, em depositar à título de fiança, a caução no valor de R$ (.....) (Valor Expresso), equivalente a 3 (três) meses de aluguel4. 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 13ª. O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes do LOCATÁRIO. Caso que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será reposto. 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 DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO**

Cláusula 14ª. 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.

Cláusula 15ª. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.

**DO CONDOMÍNIO**

Cláusula 16ª. 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.

**DA MULTA POR INFRAÇÃO**

Cláusula 17ª. 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 24.

Cláusula 18ª. Caso venha o LOCATÁRIO a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará, a título de multa, o valor de 03 (três) salários mínimos, vigentes na data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 22ª e 14ª.

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

Cláusula 19ª. Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO se obrigará a pagar o valor de R$ (.....) (Valor Expresso), a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, e na sua ausência, ficará autorizado a recebê-lo seu procurador (Nome do Procurador e endereço completo). Devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês, subseqüente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 21 e 22.

Cláusula 20ª. 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 quitada. 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 21ª. 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 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. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contado a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora do LOCATÁRIO, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula 22.

Cláusula 23ª. 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 24ª. O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 17ª, 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.

**DO ATRASO NO PAGAMENTO**

Cláusula 25ª. 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 26ª. O LOCATÁRIO terá desconto de R$ (.....) (Valor Expresso), caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o 1º dia útil do mês subseqüente ao vencido.

**DA TOLERÂNCIA**

Cláusula 27ª. 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 28ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial, salvo autorização expressa do LOCADOR, 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 22.

Cláusula 29ª. 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.

**DO PRAZO**

Cláusula 30ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de (.....), a iniciar-se no dia (....), do mês (....) no ano de (.......) e findar-se no dia (....), do mês (....) no ano de (......), data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 14, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial5 ou extrajudicial.

**DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Cláusula 31ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá o LOCADOR, recendê-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 a prorrogação, o LOCATÁRIO e o LOCADOR ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

**CONDIÇÕES GERAIS**

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

Cláusula 33ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**DO FORO**

Cláusula 34ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (..................);

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 e sua Esposa)

(Nome e assinatura do Locatário e sua Esposa)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)