



## CONTRATO DE LOCAÇÃO

**Locadora:** [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [ ], expedida pelo [ ] inscrito no CPF/MF sob o nº [ ], residente e domiciliado na Cidade de [ ].

**Locatário:** [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [ ], expedida pelo [ ] inscrito no CPF/MF sob o nº [ ], residente e domiciliado na Cidade de [ ].

**Fiador:** [NOME], brasileiro, maior, casado sob o regime [], portador da cédula de identidade nº [ ], expedida pelo [ ] inscrito no CPF/MF sob o nº [ ], residente e domiciliado na Cidade de [ ].

LOCADORA e LOCATÁRIO serão conjuntamente denominados “Partes” e, separadamente, “Partes”.

Assim, as Partes decidem celebrar o presente contrato de locação (o “Contrato”), com a anuência do FIADOR, de acordo com os termos e condições abaixo:

### Cláusula Primeira - Imóvel Objeto do Contrato

O objeto da presente locação é o imóvel situado na Rua [], n.º ---, apt.º ----, Bairro [], Cidade/UF, CEP 22261-970 (o “Imóvel”).

### Cláusula Segunda - Prazo

2.1 A locação ora ajustada vigorará pelo prazo de 30 (trinta) meses, com início no dia -- de janeiro de 20-- e término no dia -- de julho de 20--, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quando, então, o Imóvel deverá ser devolvido à LOCADORA em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com todos os seus pertences e instalações em perfeito estado.

2.2 O rompimento unilateral da locação, antes de decorridos 30 (trinta) meses do prazo contratual ajustado, manifestado pela desocupação do Imóvel, implicará na imposição ao LOCATÁRIO da multa equivalente a três (03) meses do Aluguel (vide Cláusula Quarta) em vigor, calculados na forma da legislação especial (Lei nº 8.245/91), independentemente da obrigação pelo pagamento dos aluguéis e encargos que sejam devidos e das demais sanções contratualmente previstas.

### Cláusula Terceira - Aluguel

3.1 O aluguel mensal inicial pactuado é de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) (o “Aluguel”) e deverá ser pago, juntamente com os seus Acessórios (vide Cláusula 5.1), adiante mencionados, impreterivelmente, até o primeiro dia útil do mês seguinte ao vencido, por meio de depósito bancário, diretamente na conta expressamente indicada por escrito pela LOCADORA. O primeiro Aluguel será reduzido proporcionalmente ao número de dias transcorrido entre a presente data e fim deste mês.



3.2 A falta de pagamento do Aluguel e de seus Acessórios, pontualmente, na data do vencimento, importará na imediata incidência, sobre o débito locativo, da correção monetária, mediante a aplicação do maior índice legalmente autorizado, devendo ser, sobre o resultado obtido, acrescidos os juros legais e a multa moratória de 15% (quinze por cento).

#### **Cláusula Quarta - Reajuste do Aluguel**

4.1 O Aluguel pactuado na Cláusula Terceira sofrerá reajuste na menor periodicidade legalmente permitida, até que finda a locação e com a entrega das respectivas chaves, mediante a aplicação do maior índice permitido ou não vedado por lei, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, escolhido entre os seguintes: IGPM, IPC, IPCA, IGP ou IPC. Na falta desses índices, à data em que couber o reajuste, pactuam as Partes que o dito reajuste será feito de acordo com os últimos indicadores inflacionários, acumulados desde o último reajuste do Aluguel, ou por outro índice que puder ser legalmente utilizado, que reflita a real perda aquisitiva da moeda, do modo mais aproximado.

4.2 Fica ressalvado à LOCADORA o direito de exigir, a qualquer tempo, diferenças derivadas de majoração de Aluguel que, por qualquer motivo, não tenham sido cobradas tempestivamente, facultada essa extensiva aos tributos, taxas, tarifas e demais encargos locatícios. Qualquer pagamento de obrigação, principal ou acessória, jamais poderá ser invocado como presunção ou prova de quitação das obrigações anteriores.

#### **Cláusula Quinta - Encargos Acessórios da Locação**

5.1 Além dos aluguéis, correrão por conta do LOCATÁRIO todos os impostos, taxas, tarifas, custos do seguro contra incêndio, em companhia da exclusiva escolha da LOCADORA, cotas condominiais, bem como todos e quaisquer encargos que incidam sobre o Imóvel, agora ou futuramente, desde que todos esses encargos acessórios aqui citados possam ser transferidos para o LOCATÁRIO, por autorização legal (os "Acessórios").

5.2 O LOCATÁRIO deverá entregar, imediatamente, à LOCADORA ou a seu procurador toda e qualquer correspondência referente ao Imóvel locado ou de interesse da LOCADORA, bem como os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, assim também qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO, nos termos do que prevê o art. 23, VII, da Lei 8.245, de 18-10-1991.

5.3 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.

5.4 O LOCATÁRIO deverá passar as contas de consumo como: luz, gás, telefone, TV à cabo, etc. para o seu nome no prazo máximo de 30 dias a contar da assinatura deste contrato.

#### **Cláusula Sexta - Destinação e Uso do Imóvel**



O Imóvel destina-se, exclusivamente, ao uso residencial do LOCATÁRIO que obriga-se a respeitar as disposições da convenção do condomínio e do regulamento interno do prédio, em seus textos atuais ou futuros que serão, imediatamente, aplicáveis, obrigando-se, ainda, a cumpri-los, com toda exatidão, como também, por seus visitantes, sujeitando-se às penalidades estabelecidas naqueles instrumentos, vedada, em qualquer hipótese, a guarda no Imóvel de materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou, de qualquer forma, perigosos, prejudiciais ou incômodos aos vizinhos e demais usuários do edifício, ou à segurança do Imóvel.

#### **Cláusula Sétima - Estado do Imóvel e sua Manutenção**

7.1 O LOCATÁRIO declara ter examinado cuidadosamente o Imóvel e reconhece que o recebe com pintura em bom estado de conservação e capricho, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em ótimo estado de funcionamento, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, de acordo com o laudo de vistoria anexo que faz parte integrante e complementar ao presente Contrato.

7.2 O LOCATÁRIO, assim como recebe o Imóvel, se obriga a restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, inclusive devidamente pintado e com observância das cores e qualidade atuais, reparando, imediatamente, durante a vigência do Contrato, todo e qualquer estrago feito por si, empregados ou visitantes, substituindo aparelhos ou peças danificadas por outros da mesma qualidade, de modo a permitir a imediata relocação do Imóvel sem qualquer despesa para a LOCADORA.

#### **Cláusula Oitava - Seguro Contra Incêndio e Outras Providências**

8.1 O LOCATÁRIO fica desde já obrigado a contratar seguro contra incêndios ao Imóvel, indicando como beneficiária a LOCADORA, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização da LOCADORA.

8.2 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.

#### **Cláusula Nona - Vistorias**

9.1 A LOCADORA poderá, sempre que julgar conveniente, mediante aviso, verbal ou escrito, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, visitar, pessoalmente ou por meio de seus procuradores, o Imóvel a fim de fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO no âmbito do presente Contrato.

9.2 A entrega das chaves para vistoria, com o propósito de dar por finda ou rescindida a locação, depois de desocupado o Imóvel, não exonera o LOCATÁRIO das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos. A exoneração só se dará depois de reparados ou indenizados os danos acaso existentes, de responsabilidade do LOCATÁRIO, mediante instrumento específico de quitação, obedecido o que dispõe o art. 472 do Código Civil.



9.3 Antes da entrega das chaves, ou após a mesma, se for constatado que o Imóvel não está nas mesmas condições em que foi entregue ao início da locação, poderá a LOCADORA solicitar orçamentos para a realização dos reparos, apresentando-os ao LOCATÁRIO, para que providencie, sob suas expensas, as obras indicadas naqueles orçamentos. Caso os serviços não sejam iniciados em cinco (05) dias poderá a LOCADORA providenciar a execução dos mesmos, exigindo o imediato reembolso, amigável ou judicial.

#### **Cláusula Décima - Cessão, Sublocação ou Empréstimo do Imóvel**

O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir, a qualquer título ou sob qualquer pretexto, a presente locação, sublocar ou emprestar o Imóvel, total ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da LOCADORA que poderá negá-lo a seu exclusivo critério.

#### **Cláusula Décima-Primeira - Resolução Compulsória**

Em caso de incêndio e de outros sinistros, sem culpa do LOCATÁRIO, que impeçam a utilização do Imóvel, ou em caso de desapropriação do mesmo, o presente Contrato ficará resolvido, de pleno direito, sem indenização de parte a parte. Não obstante o disposto na presente Cláusula o LOCATÁRIO permanecerá obrigado pelos Aluguéis e Acessórios vencidos e ainda não pagos.

#### **Cláusula Décima-Segunda - Pena Contratual**

12.1 Todas as obrigações estipuladas no presente Contrato são exigíveis nos prazos e pela forma pactuados, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou aviso, por via judicial ou não.

12.2 Caso o LOCATÁRIO descumpra qualquer das suas obrigações constantes do presente Contrato, a LOCADORA poderá rescindir o presente Contrato imediatamente mediante comunicação escrita.

12.2.1 Caso o Contrato seja rescindido nos termos do item 12.2 acima, sem prejuízo do disposto no art. 570 do Código Civil, o LOCATÁRIO ficará sujeito à pena equivalente a três (03) vezes o Aluguel vigente na época da infração, sem prejuízo do cumprimento de todas as obrigações contratuais, especialmente as de pagamento dos Aluguéis e Acessórios vencidos até a data da rescisão.

12.2.2 Caso o Contrato seja rescindido nos termos do item 12.2 acima, o LOCATÁRIO deverá ressarcir os honorários dos advogados eventualmente contratados da LOCADORA, tendo em vista o que dispõe o art. 62, II, d, da Lei 8.245, de 18-10-1991, sendo os mesmos equivalentes a 20% do montante devido independentemente do despejo do LOCATÁRIO.

#### **Cláusula Décima-Terceira - Obras ou Benfeitorias**

É vedado ao LOCATÁRIO realizar no Imóvel obras, modificações, acréscimos ou benfeitorias de qualquer espécie, sem o prévio e expresso consentimento escrito da LOCADORA. O



descumprimento do disposto na presente Cláusula, sujeitará o LOCATÁRIO às sanções previstas no presente Contrato, ficando o mesmo obrigado à respectiva demolição, repondo o Imóvel na situação anterior, às suas exclusivas expensas. Ainda que o LOCATÁRIO, à revelia da LOCADORA, venha a executar benfeitorias no Imóvel, sejam elas, necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão as mesmas incorporadas ao Imóvel, caso assim convenha à LOCADORA, sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização ou retenção.

#### **Cláusula Décima-Quarta - Venda do Imóvel Locado**

O LOCATÁRIO se obriga a permitir o ingresso da LOCADORA, de seus representantes no Imóvel, e/ou de eventuais potenciais compradores, mediante prévio aviso, sem prejuízo do direito de preferência nos termos assegurados em Lei.

#### **Cláusula Décima-Quinta - Fiança**

15.1 Assina o presente Contrato o FIADOR obrigando-se na qualidade de devedor solidário e principal pagador, responsável juntamente com o LOCATÁRIO pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições assumidas neste Contrato, e renunciando, expressamente, às faculdades que lhes conferem os artigos 827 e 835 a 838 do Código Civil.

15.2 o FIADOR declara, ainda, que seu compromisso vigorará, não só durante o prazo contratual inicial, previsto na Cláusula Segunda, mas até a efetiva devolução do Imóvel e de suas respectivas chaves, mediante quitação ampla e geral dada pela LOCADORA, de todas as obrigações do LOCATÁRIO, extensiva à fiança a seus herdeiros ou sucessores.

15.3 A insolvência civil, falência ou a recuperação judicial do LOCATÁRIO, o falecimento ou a substituição de qualquer de seus sócios, ou a admissão de novos sócios, em nenhuma hipótese exonerará o FIADOR das obrigações assumidas, que se mantêm até a efetiva entrega do Imóvel e suas respectivas chaves, mediante a devida quitação.

15.4 A responsabilidade do FIADOR é extensiva às majorações dos tributos, taxas, tarifas ou qualquer outro encargo da locação, bem como àquelas atinentes ao Aluguel, quer resultantes de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as Partes, ainda que destes não haja participado o FIADOR.

15.5 A LOCADORA poderá conceder moratória ao LOCATÁRIO sem que essa circunstância possa ser utilizada para efeito de exoneração do FIADOR.

15.6 A morte, a declaração judicial de ausência, interdição, falência ou insolvência do FIADOR, a alienação ou gravação de todos os seus bens Imóveis ou sua mudança de domicílio, sem comunicação a LOCADORA implicará na rescisão do presente Contrato, se o LOCATÁRIO não apresentar outro FIADOR, dentro do prazo improrrogável de trinta (30) dias, contados da data do evento, de idoneidade e solvabilidade comprovadas, a juízo exclusivo da LOCADORA.

15.7 O LOCATÁRIO e a FIADORA outorgam-se, irrevogável e reciprocamente, procuração para o recebimento de citação, notificação, interpelação, protesto, intimações avisos e correspondências, enfim, toda e qualquer ciência de procedimento judicial ou extrajudicial



relativamente ao presente Contrato, de tal forma que a comunicação inequívoca feita a qualquer um dos outorgantes e, reciprocamente, outorgados, de qualquer fato ou ato, será tida como feita a todos que, ainda, se conferem, mutuamente, poderes especiais para transigir, desistir, receber, dar quitação, firmar compromisso e o que mais seja necessário para o fiel cumprimento do presente mandato.

15.8 Fica, expressamente, pactuado, nos termos do que faculta o art. 58, IV, da Lei n° 8.245, de 18-10-1991, que nas ações de despejo, consignação em pagamento de Aluguel e Acessórios da locação, revisionais de Aluguel e qualquer outra ação decorrente do presente Contrato, as citações, intimações ou notificações poderão ser feitas mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

#### Cláusula Décima-Sexta - Foro

As Partes elegem o foro central da Comarca **da Capital da cidade do Rio de Janeiro** para dirimir todo e qualquer litígio que porventura resulte do presente Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou que de futuro venham a ter as Partes contratantes.

Assim, por estarem as Partes justas e contratadas, firmam o contrato em três (03) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, **data**.