

**CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO
RESIDENCIAL DE IMÓVEL C/ CAUÇÃO**

whatsapp	
----------	--

Proprietário/Locador

Nome	
CPF	
Endereço	
e-mail	
telefone	
whatsapp	

de ora em diante denominado(a)
LOCADORES

Inquilino/Locatário

Nome	
CPF	
Endereço	
e-mail	
telefone	

daqui em diante denominado(a)
LOCATÁRIO

DECLARAM, por este e na melhor forma do direito, ter justa e contratada a locação de UM APARTAMENTO, localizado na

Endereço do imóvel objeto da locação.	
---------------------------------------	--

mediante as seguintes condições e cláusulas:

CLÁUSULA: PRIMEIRA: A locação é pelo prazo de ____ (____) meses, a iniciar-se no dia __/__/__, e a terminar, impreterivelmente, no dia __/__/__, independentemente de notificação judicial ou extra judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Vencido o prazo **supra referido**, se for do interesse de ambas às partes, o contrato prorrogar-se-á por prazo indeterminado, podendo a qualquer tempo ser rescindido, desde que avisada expressamente a parte contratante, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, mediante envio de carta registrada, e/ou modos digitais como e-mail, com aviso de recebimento, e/ou WhatsApp com confirmação de leitura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso a rescisão, descrita no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA PRIMEIRA, se der a pedido dos

LOCADORES, será enviada comunicação escrita mediante carta registrada para o endereço do imóvel objeto do presente contrato, e/ou modos digitais como e-mail, com aviso de recebimento, e/ou WhatsApp com confirmação de leitura.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Caso a rescisão, descrita no PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA PRIMEIRA, se der a pedido do LOCATÁRIO, deverá ser enviada comunicação escrita mediante carta registrada para o endereço do LOCADOR, e/ou os meios digitais, e-mail, com aviso de recebimento, e/ou WhatsApp com confirmação de leitura.

PARÁGRAFO QUARTO: As partes comprometem-se em informar quaisquer alterações em seus dados de contato, tais como troca de endereço, telefone, e-mail, whatsapp, por meio de carta registrada e/ou e-mail, com aviso de recebimento, e/ou WhatsApp com confirmação de leitura.

SEGUNDA: O valor da mensalidade locatícia será de

Valor do Aluguel	
------------------	--

Acrescido dos encargos mensais das despesas de condomínio e IPTU.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os valores dos encargos serão informados por meio de comunicação eletrônica de e-mail, E/OU whatsapp, dispensado aviso de recebimento ou a confirmação de leitura.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os valores de aluguel e encargos serão pagos mediante transferência bancária para:

Nome do titular da conta	
CPF	
Banco	
Agência	
Conta	

Ou mediante transferência por PIX:

Nome do titular da conta	
Chave PIX	

TERCEIRA: O imóvel é alugado para fim **EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL**, sendo proibida a transferência de **LOCATÁRIO** e/ou sub-locação.

QUARTA: CAUÇÃO - Na data de assinatura do presente contrato, o **LOCATÁRIO** efetuará o depósito bancário, ou transferência por PIX, conforme os dados inseridos na **CLAUSULA SEGUNDA, PARAGRAFO SEGUNDO**, no valor de 3 mensalidades locatícias (sem encargos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O cumprimento do depósito da **CAUÇÃO DE GARANTIA** se dará mediante a apresentação do documento bancário de transferência ou PIX.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor da CAUÇÃO será depositado em Caderneta de Poupança, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva ao final do contrato, exceto na condição do PARAGRAFO TERCEIRO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese da incidência do disposto na CLÁUSULA SEXTA, PARÁGRAFO SEGUNDO, o valor será revertido para o locador a título indenizatório.

QUINTA: O LOCATÁRIO já tendo vistoriado o imóvel, declara receber o mesmo nas mais perfeitas condições de utilização, devidamente reparado em toda sua extensão, conforme nota de vistoria anexada ao presente contrato.

SEXTA: O LOCATÁRIO se obriga a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza e conservação, restituindo-o, ao final da locação nas mesmas condições em que o recebeu, correndo por sua exclusiva conta, todos os reparos tendente a tanto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na data do término do prazo determinado descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA, caso o imóvel não esteja nas condições previstas na CLÁUSULA QUARTA, o (a) LOCATÁRIO terá o prazo de 15 (quinze) dias para providenciar nos reparos necessários. Findo tal prazo, o LOCATÁRIO deverá entregar o imóvel desocupado e as chaves, mediante vistoria do LOCADORES e recibo de entrega de chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não efetuado os

reparos necessários para entrega do imóvel, caberá o perdimento, em prol do locador, do valor integral da poupança de caução, sem prejuízo a outras medidas jurídicas cabíveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO: No caso do término por prazo determinado, será cobrado o valor proporcional mensal correspondente a quinzena utilizada para realização dos reparos.

PARÁGRAFO QUARTO: No caso de rescisão do contrato por prazo indeterminado, os reparos deverão ser efetuados dentro dos 30 dias previstos para a desocupação, após a comunicação de desocupação/rescisão descrita no PARÁGRAFOS PRIMEIRO, SEGUNDO da CLÁUSULA PRIMEIRA.

PARÁGRAFO QUINTO: A quitação do contrato somente será dada após a desocupação e entrega das chaves, com o adimplemento de todas as mensalidades de locação, e, caso necessário, o pagamento da indenização descrita na CLÁUSULA QUINTA ou PARÁGRAFO PRIMEIRO da CLÁUSULA QUINTA.

PARÁGRAFO SEXTO: NÃO será dada quitação do contrato acaso os danos no imóvel exorbitem o valor da poupança do CAUÇÃO, sendo efetuadas as medidas extrajudiciais ou judiciais cabíveis para a indenização completa dos prejuízos.

SETIMA: O LOCATÁRIO NÃO poderá fazer no imóvel locado ou em suas dependências, **quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio aviso e escrito consentimento** do LOCADORES, excetuando as de urgência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da LOCADORES. **Caso este consinta na realização das obras, estas ficarão desde logo, incorporadas ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.** As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas, desde que não desfigurem o imóvel locado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os reparos de urgência, realizados pelo LOCATÁRIO, serão indenizados e/ou abatidos dos valores de alugueis, **desde que, comunicados imediatamente após o evento e mediante a apresentação das notas fiscais de gastos.**

OITAVA: O LOCADOR poderá dar por rescindido o presente contrato sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer reclamação ou indenização:

- a) em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- b) em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- c) por motivo de incêndio, ou quaisquer outros motivos de força maior;
- d) pelo não cumprimento das normas condominiais;
- e) pelo conhecimento de falecimento ou insolvência do FIADOR.

NONA: A rescisão pelo motivo da CLÁUSULA SÉTIMA, ALÍNEAS “a” e “d”, sujeita a parte infratora ao pagamento da multa correspondente a 1 (hum) mês de aluguel vigente, sem o prejuízo a demais requerimentos de valores por inadimplemento

e indenizações contantes neste contrato, perdas e danos e lucros cessantes.

PARÁGRAFO ÚNICO: A rescisão contratual por motivo da CLÁUSULA SÉTIMA, ALÍNEAS “a” e “d”, será notificada na forma dos PARÁGRAFOS PRIMEIRO E SEGUNDO da CLÁUSULA PRIMEIRA.

DÉCIMO: O atraso no pagamento dos alugueis, o LOCATÁRIO estará obrigado ao pagamento de **multa do 10% sobre o valor do débito, juros de mora de 1% ao mês, e correção monetária conforme Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).**

DÉCIMO PRIMEIRO: Fica desde já estabelecido, de comum acordo, que o aluguel convencionado na cláusula segunda será reajustado anualmente sempre, no mês de aniversário do contrato, no caso de prorrogação do contrato, de acordo com a variação do IGP-M (FGV) acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica convencionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato, o que, se o IGP (FGV) for extinto, será substituído pelo IPC(FIPE) ou outro índice que venha a ser legalmente fixado.

DÉCIMO SEGUNDO: No acaso de inadimplemento de mensalidades de locação e/ou inadimplemento do pagamento de indenização de reparos, o contrato poderá ser levado para registro negativo nos órgãos de proteção ao

crédito e/ou cobrança judicial na modalidade de execução de título executivo extrajudicial.

DÉCIMA TERCEIRO: As partes elegem o foro de

_____ para qualquer demanda porventura deste advinda, renunciando qualquer outro.

DÉCIMA TERCEIRO: O presente contrato, assinado por duas testemunhas, resta caracterizado como TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, na forma do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. Naquilo que não tiver sido ajustado entre os contratantes deverá ser aplicada a legislação pátria pertinente.

_____, ____/____/_____.

LOCADOR

LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

Assinatura:
Nome:
CPF:

Assinatura:
Nome:
CPF:

TERMO DE VISTORIA

Locador- Nome	
CPF	

e

Locatário Nome	
CPF	

IMÓVEL: APARTAMENTO, localizado na Av Aureliano de Figueiredo Pinto nº 483, apartamento 15.

Pelo presente instrumento, LOCADOR e LOCATÁRIO acima indicados declaram que nesta data vistoriaram o imóvel objeto da locação em epígrafe, tendo-o encontrado conforme descrito no relatório de vistoria anexo, devidamente rubricado pelas partes.

Finda ou rescindida a locação, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel no estado em que recebeu, observadas as condições ora verificadas, exceto a pintura geral do imóvel que obrigatoriamente deverá ser executada, conforme ajustado no Contrato de Locação (mencionar cláusula).

*Este TERMO DE VISTORIA é parte integrante do contrato de locação firmado entre as partes supramencionados, e, por estarem justos e acertados, **firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.***

PINTURA (MARCAR COM X):

LOCAL	BOM	REGULAR	MAU
QUARTO			
SALA			
COZINHA			
BANHEIRO			
PARTE EXTERNA			
PORTAS INTERNAS			
PORTAS EXTERNAS			
JANELAS			

TRINCOS e FECHADURAS (MARCAR COM X):

LOCAL	BOM	REGULAR	MAU
QUARTO			
SALA			
COZINHA			
BANHEIRO			

PARTE HIDRÁULICA: Está em () bom, () regular () mau, estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos ou vazamentos.

_____, ___/___/_____.

PISOS E AZULEJOS: Os pisos e azulejos estão em () bom, () regular () mau, estado de conservação.

PARTE ELÉTRICA: A rede elétrica, incluindo tomadas e lâmpadas, se encontra em bom estado de conservação e funcionamento.

VIDRAÇAS: os vidros das janelas e basculantes estão em () bom, () regular () mau, estado de conservação.

LOCADOR

MÓVEIS

Tipo de móvel	Bom	Regular	Mau

LOCATÁRIO

Testemunha

Testemunha