



Sugestão do Instituto dos Registradores de Títulos e Documentos e Civil das
Pessoas Jurídicas do Estado do Rio de Janeiro

Contrato de Locação

Locador

Nome / Qualificação _____

Locatário

Nome / Qualificação _____

Garantia da Locação - Feador

Nome / Qualificação _____

Imóvel Objeto desta Locação

Tipo _____ Endereço _____

Uso ou finalidade _____

Prazo desta Locação

Período de _____ (_____) meses.

Início _____ / _____ / _____ Término _____ / _____ / _____

Local e dia do pagamento _____

Valor do Aluguel

Aluguel mensal R\$ _____, _____ (_____

_____)

Cláusulas Contratuais

Os signatários deste instrumento, devidamente qualificados, têm entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação, que se regerá pela lei 8.245/91 e pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas e aceitas.

Primeira – O prazo desta locação é o constante no início deste contrato. No término indicado, o locatário se obriga a entregar o imóvel livre e desembaraçado de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, o que somente se fará por escrito.

Parágrafo único – Caso o locatário não restitua o imóvel no prazo ajustado o aluguel mensal será reajustado nos termos da Cláusula Décima Oitava, até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento.

Segunda – O aluguel mensal e a data de seu vencimento estão fixados no preâmbulo deste contrato e será reajustado em ___/___/___, com base no índice dos IGP-M/RJ da FGV, vigorando cada alteração por um período de 12 (doze) meses, devendo ser pago através de depósitos ou boleto bancário juntamente com os demais encargos contratuais.

Terceira - Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel locado, bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade do locatário, que se obriga a pagá-los ao locador para que este os liquide em seus respectivos vencimentos. São ainda de responsabilidade do locatário as contas de luz, água, força e gás, assim como as despesas de condomínio, se houver.

Parágrafo primeiro – As despesas de luz, água e demais serviços concedidos serão de exclusiva responsabilidade do locatário, que se obriga a solicitar às respectivas concessionárias as ligações em seu nome próprio, não cabendo ao locador qualquer responsabilidade neste sentido.

Parágrafo segundo – O locatário será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

Parágrafo terceiro - Os recibos referentes aos impostos e taxas serão entregues juntamente com o do aluguel correspondente ao mês, fazendo parte integrante do mesmo.

Quarta – A falta de pagamento, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá o locatário em mora, independentemente de qualquer notificação, Interpelação ou aviso extrajudicial e ao débito será aplicado multa de 10% (dez por cento) ao mês e juros moratórios mensais de 1% (um por cento) .

Quinta – Excetuadas as obras ou reparações que sejam necessárias à segurança do imóvel, obriga-se o locatário pela demais, devendo manter o imóvel locado e seus pertences, que ora recebe, em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, notadamente as instalações sanitárias e elétricas, vidros e pintura, fato que é comprovado pelo locatário e seu fiador.

Sexta – Todas as benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móvel, ficarão integradas ao imóvel, sem que, por elas , tenha o locatário direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do locador.

Parágrafo único – Quando do término da locação, o locatário restituirá o imóvel nas mesmas condições em que o recebe agora, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o locador estará autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do locatário a importância gasta, como encargos da locação.

Sétima – Faz parte integrante do presente contrato o Regulamento Interno do prédio, no caso de condomínio, que o locatário reconhece e aceita.

Oitava – É expressamente vedado ao locatário, sublocar o imóvel no todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso ou finalidade previsto neste contrato, sem prévia anuência por escrito do locador.

Nona – No caso de desapropriação do imóvel objeto deste contrato, o locador e seus administradores e/ou procurador ficarão exonerados de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvando-se ao locatário a faculdade de agir tão somente contra o poder expropriante.

Décima – Fica o locador, por si ou por seus prepostos, autorizado a vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente.

Décima primeira – O locatário se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

Décima Segunda – O locatário declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certa, principalmente os encargos fixados neste contrato.

Décima Terceira – Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do artigo 1.503, inciso I, do Código Civil Brasileiro por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do locador.

Décima Quarta – Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou em ação apropriada, no foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, além do principal e da multa estipulada na Cláusula Décima Quarta, todas as despesas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios.

Décima Quinta – Fica estipulada a multa rescisória de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será paga proporcionalmente, descontando o prazo já decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

Décima Sexta – Como garantia assina(m) também, na qualidade de fiador (es) o(s) qualificado(s) no início deste contrato, sendo solidário com o locatário em todas as obrigações aqui assumidas.

Parágrafo único – Fica desde já expressamente convencionado que, em qualquer hipótese, a responsabilidade do(s) fiador (es) permanecerá integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel em igualdade de condições como afiançado, também na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação, abrindo mão desde já o fiador da faculdade de exoneração prevista no Artigo 1.500 do Código Civil Brasileiro.

Décima Sétima - No caso de morte, falência ou insolvência do(s) fiador(es), o locatário obriga-se a apresentar, dentro de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, a juízo do locador, sob pena de incorrer nas sanções previstas na Cláusula Décima Quarta do presente contrato.

Parágrafo único – No caso de prorrogação de locação, o locatário se obriga a fornecer prova de que o fiador permanece vivo e economicamente capaz de garantir a locação

Décima Oitava - Na hipótese de ocorrer à prorrogação desta locação, o aluguel mensal será reajustado de acordo com o maior índice permitido pela legislação em vigor à época da prorrogação.

E, por estarem justas, contratadas, cientes e de acordo com todas as cláusulas e condições do presente Contrato de Locação, as partes por si, seus herdeiros e sucessores assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

_____/RJ, ____ de _____ de 20____

Locador, procurador ou administrador

Locatário

Fiadores

Fiadores

Testemunha

Testemunha