**CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL**

**LOCADOR:** (nome completo, CPF, RG, data de nascimento, profissão, estado civil, endereço completo, telefone com WhatsApp, e-mail).

**LOCATÁRIO (inquilino):** (nome completo, CPF, RG, data de nascimento, profissão, estado civil, um endereço secundário para recebimento de eventuais cobranças, telefone com WhatsApp, e-mail) – POR GARANTIA, RECOMENDAMOS INCLUIR TODAS AS PESSOAS MAIORES QUE MORARÃO NO IMÓVEL.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – Descrição e endereço do imóvel a ser alugado:** um(a) XXXXXXXXX, situado(a) na (endereço completo).

**CLÁUSULA SEGUNDA – Destino da locação:** Apenas para fins residenciais.

**CLÁUSULA TERCEIRA – Valor inicial do aluguel:** R$X.XXX,00 (valor por extenso), por mês.

**CLÁUSULA QUARTA – Forma de pagamento dos aluguéis:** Será pago pelo locatário mediante depósito na conta bancária do locador (BANCO: XXXX / AGÊNCIA: XXXX / CONTA: XXXXXX), com vencimento todo dia XX, iniciando em XX/XX/XXXX.

**CLÁUSULA QUINTA – Índice e prazo de correção monetária do contrato:** O valor do contrato será corrigido anualmente pelo IGPM.

**CLÁUSULA SEXTA – Encargos de mora e inadimplência:** Juros de mora de 1% ao mês, multa de 10% sobre o valor devido e, em caso de necessidade de contratação de advogado para efetuar a cobrança judicial, extrajudicial ou qualquer que seja, será acrescido ao valor devido as custas judiciais e extrajudiciais, bem como 20% para ressarcimento de honorários advocatícios. As prestações vincendas serão consideradas automaticamente vencidas no momento da mora.

**CLÁUSULA SÉTIMA – Prazo do contrato de aluguel/locação:** XX (XXXXX) meses, com renovação automática e por prazo sucessivo após o vencimento.

**Parágrafo único:** A parte que decidir rescindir o contrato deverá notificar a outra com 60 (sessenta) dias de antecedência ou pagar o valor correspondente ao respectivo aviso prévio.

**CLÁUSULA OITAVA – Taxas, encargos e impostos:** é do locatário (inquilino) a responsabilidade pelo pagamento de valores e encargos inerentes ao imóvel, inclusive taxas, encargos, tributos (IPTU, etc.), bem como contas de água, coleta e tratamento de esgoto, energia elétrica, condomínio, coleta de lixo, seguro residencial, bem como de todos aqueles que integrarem o imóvel.

**CLÁUSULA NONA – Garantia:** (elencamos 3 opções, cabendo ao locatário escolher uma delas – apenas UMA, pois mais de uma garantia em contrato de locação é crime).

[...] OPÇÃO 1: Até o dia XX/XX/XXXX o locatário depositará o valor de (R$XXXX,00) a título de caução, na conta bancária do locador, sendo que será devolvido até no final do contrato, devidamente atualizado pelo IGPM.

[...] OPÇÃO 2: Assina como fiador e devedor solidário o Sr. FULANO DE TAL, brasileiro, profissão, estado civil, CPF, endereço, com a autorização de seu cônjuge Sra. CICLANA de Tal (se casado for, brasileiro, profissão, estado civil PF, endereço)

[…] OPÇÃO 3: o contrato não elege nenhuma forma de garantia, para fazer jus ao benefício da liminar de despejo do artigo 59, § 1.º, inciso IX da Lei do Inquilinato. (esta opção tem vantagens, pois garante que o inquilino seja despejado em 15 dias, não precisando esperar até o fim do processo, que pode demorar anos)

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Sublocação:** É proibida a sublocação ou empréstimo do imóvel para terceiros sem autorização expressa do locador.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Construções ou benfeitorias:** É proibida construção ou realização de benfeitorias no imóvel sem autorização expressa do locador. Caso desrespeitada essa regra, as benfeitorias serão convertidas em favor do locador, sem que o locatário possa exigir indenização, restituição, ou direito de retenção.

Parágrafo único: Se as benfeitorias não autorizadas desvalorizarem o imóvel, deverá o locatário pagar por eventuais perdas e danos.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Restituição do imóvel:** O imóvel deverá ser entregue no final do contrato, totalmente limpo, com pintura nova e em perfeitas condições, iguais ou melhores às do início do contrato, sem direito a qualquer indenização.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Despejo por falta de pagamento:** O locatário está ciente de que o valor do aluguel servirá para complementar a renda do locador, portanto, é uma verba alimentar. Sendo assim, o locatário não poderá utilizar qualquer argumento para suspender/interromper o seu pedido de despejo por falta de pagamento dos aluguéis, nem mesmo por caso fortuito ou força maior.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Eleição de foro:** Fica eleito o foro da comarca da cidade onde o imóvel locado está localizado, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato.

Cidade, data.

|  |  |
| --- | --- |
| LOCADOR: NOME COMPLETOCPF:  | LOCATÁRIO: NOME COMPLETOCPF:  |
| TESTEMUNHAS:  |
| NOME: CPF:  | NOME: CPF:  |