**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENDIAL**

Pelo presente Contrato de Locação, as partes adiante qualificadas, têm entre si, justa e contratada a presente locação que, reger-se-á pela Lei 8245/91, cláusulas e condições adiante pactuadas.

1. **LOCADOR**

Nome:

Nacionalidade:

RG nº

CPF nº

1. **LOCATÁRIO**

Nome:

Nacionalidade:

Profissão:

RG nº

CPF nº

1. **FIANÇA LOCATÍCIA**

Como garantia das obrigações assumidas neste contrato, **O LOCATÁRIO**, por ser de seu interesse, dá em garantia ao intermediador, o Título de Capitalização de Pagamento único, no valor total de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, subscritos, neste ato, junto à ICATU CAPITALIZAÇÂO S/A, através da Proposta de nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **DO OBJETO:**

Imóvel (apartamento) situado na Rua Tiradentes, 1837 apartamento 73 Bloco 17 - Santa Terezinha – São Bernardo do Campo – SP–CEP 09781-000.

**4-a)** O imóvel objeto desta locação, destina-se exclusivamente para fins residenciais,

Não podendo ser mudado a sua destinação, sem o consentimento expresso do Locador.

1. **DO PRAZO CONTRATUAL:**

**30 (trinta) meses**

Data de início:10/03/2021

Data de término: 10/09/2023

1. **DO VALOR:**

O pacote mensal será de **R$ ( )**por mês. Incluindo Aluguel =R$, Taxa Condominial = R$ e IPTU = R$

1. **DA DATA DE PAGAMENTO**

Todo dia de cada mês.

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:**

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel após o 12º (Décimo Segundo) mês, com a isenção da multa contratual; desde que o mesmo avise com 30 (trinta) dias de antecedência, por escrito, a sua intenção de desocupar o imóvel. O mesmo serve para o LOCADOR, isento de multa e autorizado a pedir o imóvel após 12 ( doze) meses, com notificação 30 ( trinta) dias.

1. **DA RENOVAÇÃO**

Sendo da vontade do LOCATÁRIO, permanecer ou desocupar o imóvel após o vencimento do prazo contratual, obriga-se em no mínimo até 30(trinta) dias de antecedência, informa ao administrador do imóvel por escrito.

**8-a)** Havendo o aceite e a concordância no valor locatício para o novo período, as partes (locador e locatários), serão notificados para a assinatura, do novo contrato, obrigando-se a devolvê-lo devidamente assinado dentro dos 30 (trinta) dias contados do prazo anterior.

1. **DO REAJUSTE**

O aluguel mensal inicial será para os próximos 12 (doze) meses. Decorridos este prazo, o mesmo será reajustado anualmente pelo IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado).

**9-a)** Na falta de publicação ou extinção do índice de reajustamento acima previsto, será utilizado um dos seguintes índices alternativos: INPC – FGV, IPC – FIPE, IPC – FGV, nesta ordem, ou outro autorizado pelo Governo Federal.

1. **DO LOCAL E FORMA DE PAGEMENTO**

O pagamento do aluguel e demais encargos devidos pelo LOCATÁRIO serão efetuados através da rede bancária, às suas expensas, nas formas e condições estabelecidas nos documentos de cobrança, emitidos pelo **Banco Santander agencia: 0060 Conta: 130.082.18-5**, ou a sua ordem. O aluguel será pago através de boletos emitidos mensalmente pela empresa. Caso o LOCATÁRIO faça o pagamento através de transferência bancária ou em dinheiro, será cobrado o valor da taxa de remessa, o mesmo emitido pelo banco, no valor de R$ 11,80.

1. **DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

Correram por conta do LOCARTÁRIO o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, a partir da data de início desta locação, bem como as despesas de consumo de água, esgoto, coleta de lixo, luz, telefone, gás, devendo apresentá-lo quitados, prontamente quando solicitados, exceto no que concerne ao **IPTU** e **CONDOMINIO**, cujo valor será cobrado mensalmente e repassado ao **LOCADOR**.

**11-a)** O LOCATÁRIO fica ciente que deverão efetuar, a transferência das contas de luz, água e gás para o seu nome, junto a Eletropaulo, Sabesp e Comgás (no prazo de 30 dias), e enviar á imobiliária a comprovação do mesmo.

**11-b) DO SEGURO DE INCÊNDIO:**

Este administrador contratará Seguro Contra Incêndio do imóvel, tendo como beneficiário o Locador. O seguro será renovado anualmente e terá como base de cálculo o valor correspondente a 100 (cem) vezes o valo do aluguel vigente.

**11-c)** O **LOCADOR** declara estar ciente da determinação referente ao desconto do Imposto de Renda conforme legislação vigente.

1. **DA MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO**

O não pagamento do aluguel na data do seu vencimento obrigará os LOCATÀRIOS ao pagamento da correção monetária de 10% (dez por cento) e juros moratórios constitucionais de 1% ao mês, sobre o total devido.

**13-a)** Na hipótese do aluguel em atraso, ser recebido administrativamente pelo advogado do administrador, arcará os LOCATÀRIOS com honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total do débito.

1. **DA TOLERANCIA**

Se o LOCADOR admitir em benefício do LOCATÁRIO, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do LOCADOR.

1. **DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

O LOCATÁRIO recebem o imóvel nas condições verificadas pelas partes e constante do Laudo de Vistoria, que passa a fazer parte integrante do contrato. Assim sendo, O LOCATÁRIO se obrigam a entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, obrigando-se a tudo devolver em idêntico estado de conservação e limpeza salvo desgaste decorrente do uso normal, notadamente as instalações hidráulicas e elétricas. O LOCADOR será responsável por problemas estruturais, de força maior que ocorram o imóvel.

**14-a)** A introdução de qualquer benfeitoria e/ou modificação no imóvel dependerá de prévia e escrita autorização do LOCADOR que não ficará obrigada a concedê-la. Se, entretanto tal autorização for concedida, ficarão obrigadas a respeitar as exigências dos órgãos públicos competentes, e ainda benfeitorias executadas ficarão incorporadas ao imóvel se que os LOCATÀRIOS assistam o direito a qualquer indenização ou retenção.

**14-b) LAUDO DE VISTORIA DE ENTRADA:**

O laudo de vistoria de entrada bem como as fotos do imóvel encontra-se em anexo.

Ficam O LOCATÁRIO obrigados ao pagamento da despesa do Laudo de Vistoria no início e término da locação. O valor da vistoria de saída fica sujeito ao reajuste/atualização do período.

**O LOCATÁRIO ficam cientes que qualquer reclamação deverá ser feita “por escrito”ao administrador, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento das chaves.**

1. **DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL**

Fica estipulada a multa de três vezes o valor do aluguel vigente na época do evento, no qual incorrerá a parte que infringir qualquer item deste contrato, podendo a parte qual inocente, se assim lhe aprouver, considerar ao mesmo tempo rescindida esta locação, sem dependência de qualquer formalidade. A multa será exigível proporcionalmente.

1. **DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

Quando do término deste Contrato e entrega das chaves do imóvel, devera O LOCATÁRIO apresentar ao administrador ou o LOCADOR cópias das contas de luz, água e gás.

**16-a)**Findo o prazo convencionado, termina a locação e O LOCATÁRIO ficarão desde já obrigados a entregar o imóvel livre de coisas e pessoas, no estado em que o recebeu, conforme laudo de vistoria de entrada, sob pena de incorrer em multa contratual, sendo que, se após nova vistoria for constatada avarias que necessitem de reparos, deverão ser efetuadas pelo LOCATÁRIO ou reembolsá-las ao **LOCADOR** aceitando desde já como válidos 02 (dois) orçamentos elaborados por profissionais idôneos, para apuração dos valores dos danos, dispensando desta forma, qualquer medida cautelar judicial para constatação dos reparos, arcando ainda, com o pagamento dos dias de aluguel com o devido reajuste, até reparação total do imóvel para deixá-lo nas condições que lhe foi entregue, somente então, será o imóvel recebido em caráter definitivo.

1. **DOS RECEBIMENTOS ATRAVÉS DE VIA JUDICIAL / EXTRAJUDICIAIS ADMINISTRATIVOS**

Tudo o que for devido em razão deste contrato, será cobrado em ação apropriada, correndo por conta do réu, além do principal, multa, juros, correção monetária, despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios a razão de 20% (vinte por cento), e na cobrança extrajudicial administrativa via advogado será cobrado honorários de 10% (dez por cento), sobre o montante do débito devidamente atualizado.

**17-a)**O LOCATÁRIO poderá ser citado, intimado ou notificado judicialmente através de correio, nomeando-se e constituindo-se mutuamente, procuradores uns dos outros, com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do artigo 684, e SS. Do Código Civil, com o fim especial de um representar o outro para todos os fins de direitos.

1. **DAS DISPOSIÇÕES GERIAS**
2. Quaisquer problemas existentes no imóvel, anterior a este contrato, especialmente quanto a taxas de água, luz, telefone e IPTU, bem como os demais, correrão por conta única e exclusiva do LOCADOR.
3. O LOCATÁRIO não poderão ceder transferir, emprestar, sublocar, ainda que parcialmente este contrato.
4. Se o imóvel for desapropriado, na vigência da locação, ficará o LOCADOR exonerado de quaisquer responsabilidades decorrentes deste contrato.
5. O LOCATÁRIO não poderá pedir a rescisão do contrato baseado em simples intimação do Serviço Sanitário, para isso, torna-se necessário uma vistoria judicial.
6. O LOCADOR ou o administrador ficam desde já, autorizados pelo LOCATÁRIO a examinarem ou vistoriar o imóvel, mediante prévia combinação de data e hora.
7. **Todas as despesas com este contrato e decorrentes dele, tais como registro, reconhecimento de firma e outras, ficarão a cargo do LOCATÁRIO, conforme convencionado pelas partes. A documentação deverá ser entregue a administradora em até 15 dias corridos.**
8. No caso do proprietário manifestar seu interesse para a venda do imóvel locado, sem prejuízo ao direito de preferência, não poderá O LOCATÁRIO opor-se ou impedir que os interessados o visitem, devendo ser notificado previamente com 24(vinte e quatro) horas de antecedência.

Obs: fica acordado entre as partes que isso poderá ocorrer a partir do 12º mês de contrato.

1. Qualquer alteração que seja necessária a elaboração de novo contrato, será cobrada da parte que solicitar o valor de 01 (um) salário mínimo vigente.
2. **DO FORO.**

Para as questões oriundas do presente contrato, fica eleito o foro da situação do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

 E por estarem assim ajustadas, as partes assinam o presente contrato em três vias igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Bernardo do Campo,10 de Março de 2021.

**LOCADOR:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

 **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**TESTEMUNHA:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LOCATÁRIO:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***