**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL (Modelo – 1 )**

**LOCADOR: ASILO OU CONSELHO** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, entidade privada sem fins lucrativos devidamente inscrita no CNPJ sob nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com sede na cidade de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,bairro \_\_\_\_\_\_, neste ato representada por seu(ua) presidente\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**LOCATÁRIO**: SR(A) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, brasileiro(a), casado/solteiro (a), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente e domiciliado(a) à Rua\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , n.º\_\_\_\_\_\_\_ , em\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, portador da carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , CPF n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 *As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial por prazo determinado, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente instrumento.*

**DO OBJETO DO CONTRATO:**

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO o imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua ..........., nº ....., bairro ........., ............-SP, que compreende: .........

**DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**Cláusula 2ª.** A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, vedando-se aos LOCATÁRIOS, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto neste instrumento.

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**

**Cláusula 3ª.** Os LOCATÁRIOS recebem nesta data, o imóvel em perfeitas condições para habitação, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, apresentando-se em excelentes condições de higiene, limpeza e conservação, com todos os cômodos e paredes com pintura nova, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo os LOCATÁRIOS, mantê-lo da mesma forma em que está recebendo até final locação.

**Cláusula 4ª.** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas neste contrato, além de, no ato da entrega das chaves, as despesas como água, energia elétrica e outros referente o imóvel, deverão estar pagas, facultando ao LOCADOR, em caso contrário, recebê-lo ou não.

**Parágrafo único.** Na hipótese do LOCADOR não receber o imóvel em razão da inadimplência das despesas, ficará os LOCATÁRIOS compelidos a pagarem os aluguéis que forem vencendo.

**DAS BENFEITORIAS:**

**Cláusula 5ª.** Deverá ser submetida de imediato a necessidade de autorização expressa do LOCADOR sobre qualquer benfeitoria ou construção que o LOCATÁRIO pretenda realizar no imóvel objeto deste instrumento a partir de sua assinatura.

**Cláusula 6ª.** Vindo a ser realizada alguma benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não expressamente, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel, deixando-o da maneira como lhe foi entregue quando do início da presente locação.

**Cláusula 7ª.** As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS:**

**Cláusula 8ª.** Os LOCATÁRIO S permitirão ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, a fim de que este último possa averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

**Parágrafo primeiro.** Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, os LOCATÁRIOS deverão realizar o conserto no prazo de 30 dias.

**Parágrafo segundo**. Não ocorrendo o conserto, ao LOCADOR ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos valores previstos neste instrumento.

**Cláusula 9ª.** O LOCADOR poderá alienar o imóvel a qualquer momento, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, conseqüentemente, ceder os direitos contidos neste ao novo proprietário do imóvel.

**Cláusula 10ª.** O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

**Parágrafo único.** Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias.

**Cláusula 11ª.** Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIOS e LOCADOR.

**VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS:**

**Cláusula 12ª.** Como aluguel mensal, os LOCATÁRIOS se obrigarão a pagarem o valor de R$.......,00 (.............), a ser efetuado diretamente ao LOCADOR, mediante dação de recibo, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 17ª.

**Parágrafo único:** O aluguel será devido e pago todo dia 05 de cada mês, iniciando-se este em ...../...../20.....

**Cláusula 13ª.** Fica obrigado o LOCADOR ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa.

**Parágrafo primeiro**. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelos LOCATÁRIOS, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

**Parágrafo segundo**. Caso os LOCATÁRIOS venham efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao LOCADOR emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

**Cláusula 14ª.** O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, no maior índice previsto e acumulado sobre o período anual, podendo ser utilizado para o cálculo de reajuste o IGPM, IGP, IPC ou INPC. Em caso de falta deste(s) índice(s), o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

**Parágrafo primeiro**. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes, mediante termo aditivo.

**Parágrafo segundo.** Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subseqüente ao ano da ocorrência do mesmo.

**Cláusula 15ª.** Faculta-se ao LOCADOR ou seu procurador, cobrar dos LOCATÁRIOS, os aluguéis e despesas vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. Os cheques utilizados em pagamento, se não compensados até cinco dias úteis contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora dos LOCATÁRIOS, facultando ao LOCADOR a aplicação do disposto na Cláusula 17ª.

**Cláusula 16ª.** Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade dos LOCATÁRIOS.

**Parágrafo único**. A inadimplência dos LOCATÁRIOS gerará a faculdade do LOCADOR em rescindir de plano o presente contrato.

**Cláusula 17ª.** **Os LOCATÁRIOS**, não vindo estes a efetuarem o pagamento do aluguel até a data estipulada no parágrafo quarto da cláusula 12ª, ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora, ficando obrigados a pagarem multa de 02% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária aplicada pelo INPC.

**Parágrafo único.** Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

**Cláusula 18ª.** Os LOCÁTARIOS terão um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até 02 (dois) dias úteis após o vencimento.

**Parágrafo único**. Caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subseqüente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque.

**DA MULTA:**

**Cláusula 19ª.** As partes estipulam o pagamento da multa, no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 24ª.

**Cláusula 20ª.** Caso venha os LOCATÁRIOS a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, os mesmos pagarão a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos vigentes na data da entrega das chaves, sem prejuízo do disposto na Cláusula 17ª.

**DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDA A LOCAÇÃO:**

**Cláusula 21ª.** Os LOCATÁRIOS restituirão o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu após a reforma proferida, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**DA RESCISÃO:**

**Cláusula 22ª.** O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer momento, devendo a parte que a solicitou avisar à outra com 30 (trinta) dias de antecedência.

**Cláusula 23ª.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte dos LOCATÁRIOS, quando:

        a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa dos LOCATÁRIOS;

        b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;

        c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

**Cláusula 24ª.** Ocorrerá a rescisão do presente contrato, mediante comunicação prévia de trinta dias, por parte do LOCADOR, quando:

 I - por mútuo acordo;

        II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

        III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

        IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência dos locatários no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti*-*las.

**DO PRAZO:**

**Cláusula 25ª.** A presente locação será por prazo determinado de .... ( ..... ) meses, iniciando-se a locação em data de .../.../20... e findando em ...../..../20.....

**CONDIÇÕES GERAIS:**

**Cláusula 26ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da sua assinatura, obedecendo o que se estabelece neste instrumento e na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, alterada pela Lei 12.112 de 09 de dezembro de 2.009.

**Cláusula 27ª.** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO:**

Cláusula 30ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONTRATO, as partes elegem o foro da Comarca de ...................-SP.

                     Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

 ....................(SP), .... de .......... de 2.0......

**LOCADOR:** **ASILO...**

**LOCATÁRIOS: .......**

 **........**

**TESTEMUNHAS: .................................................................**

 **..................................................................**