**CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL**

O LOCADOR e o LOCATÁRIO, qualificados abaixo (em conjunto denominados “Partes”, e, isoladamente, “Parte”), celebram este “**Instrumento Particular de Contrato de Locação**” (“Contrato”), que será regido pelo disposto nas Leis federais nºs 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”) e 10.406/2002 (“Código Civil”), e se comprometer a cumprir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

**LOCADOR:** (Nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade R.G. nº xxxxxx e CPF/MF nº xxxxxxx, residente e domiciliado na (Rua), (número), (bairro), (Cidade), (Estado);

**LOCATÁRIO:** (Nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade R.G. nº xxxxxx e CPF/MF nº xxxxxxx, residente e domiciliado na (Rua), (número), (bairro), (Cidade), (Estado).

**CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO**

Por meio deste Contrato, o LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO a posse e o uso do imóvel situado na .............., composto por ................... com aproximadamente ......m² , ...................(descrição completa do imóvel), Edifício................., localizado na (Rua), (número), (bairro), (CEP), (Cidade), (Estado), fazendo jus, em contrapartida, ao pagamento pelo LOCATÁRIO dos valores de aluguel e encargos.

**CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO**

Este Contrato vigorará pelo prazo disposto de xx (xxx) meses, tendo início em ......./....../..... e término previsto para o dia ......./......./......, e, após finalizado, deverá o LOCATÁRIO restituir o Imóvel ao LOCADOR, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

**CLÁUSULA QUARTA: ALUGUEL E SEU REAJUSTE**

Pagará o LOCATÁRIO ao LOCADOR o valor mensal de R$ xxxxxx (Valor), a título de aluguel. Os aluguéis serão pagos todo dia xx de cada mês, efetivando-se por depósito bancário no (Banco), (Agência), (Conta Corrente), em nome de (Nome).

O aluguel pactuado acima sofrerá reajustes anuais com base na variação do Índice Geral de Preços divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-FGV) ou outro índice que porventura venha a substituí-lo.

**CLÁUSULA QUINTA: ENCARGOS DA LOCAÇÃO**

Além do aluguel, o LOCATÁRIO deverá pagar os seguintes encargos da locação:

* Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU);
* As taxas de luz e força, de incêndio, de água e esgoto, de limpeza urbana e outras que venham a ser cobradas pelo Município ou Estado e que recaiam sobre o Imóvel;
* As contribuições para as despesas ordinárias do condomínio, se for o caso.

**CLÁUSULA SEXTA: ATRASO NO PAGAMENTO E PENALIDADE**

O atraso no pagamento do aluguel e/ou dos encargos da locação implicará a incidência de multa de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total de débito e juros de 1,00% (um por cento) ao mês.

**CLÁUSULA SÉTIMA: USO E DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO**

O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, a fim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Eventuais reformas que o LOCATÁRIO pretender executar no imóvel, só poderá ser realizado mediante autorização prévia e expressa do LOCADOR.

**CLÁUSULA OITAVA: RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E OU DESOCUPAÇÃO ANTECIPADA**

O LOCATÁRIO poderá devolver o Imóvel ao LOCADOR antecipadamente, desde que comunique ao LOCADOR sobre a sua intenção, por meio de e-mail, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da pretendida devolução, bem como pague ao LOCADOR uma multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à sua época, que será reduzida proporcionalmente ao tempo do Contrato já cumprido.

**O LOCATÁRIO declara estar ciente de que, independentemente de sair do Imóvel antes do término do prazo de 30 (trinta) dias na CLÁUSULA TERCEIRA, estará ele obrigado a pagar, além da multa compensatória por devolução antecipada, os valores de aluguel e encargos da locação referente ao período de 30 (trinta) dias**.

Este Contrato poderá ser resolvido na hipótese de inadimplemento culposo de obrigação legal ou contratual, desde que a Parte inocente notifique a Parte infratora, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para sanar o inadimplemento, que, após o seu transcurso, ensejará a resolução do Contrato de pleno direito.

O inadimplemento de qualquer obrigação legal ou contratual que ensejar a resolução deste Contrato sujeitará a parte infratora à multa não compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo de indenização suplementar.

**CLÁUSULA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

Este Contrato obriga as Partes, seus herdeiros e sucessores.

É necessária a autorização expressa do LOCADOR, no caso do LOCATÁRIO manifestar interesse em transferir, sublocar, a ceder ou emprestar o objeto deste contrato.

O LOCADOR tem direito de vistoriar e visitar o Imóvel a qualquer tempo, desde que mediante prévia combinação do dia e hora com o LOCATÁRIO.

Caso o LOCADOR pretenda vender o Imóvel durante a vigência da locação, ele se compromete a notificar o LOCATÁRIO sobre a sua intenção, concedendo-lhe o direito de preferência para a aquisição do Imóvel, em idênticas condições com terceiros.

O LOCATÁRIO deverá se manifestar por escrito sobre seu interesse ou não no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação, sob pena do seu silêncio ser interpretado como renúncia ao direito de preferência.

As partes elegem o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente instrumento.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte, XX de XXXXXXXX de 2018.

(Nome e assinatura do Locador)

(Nome e assinatura do Locatário)

(Nome, RG, Testemunha)

(Nome, RG, Testemunha)