

MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de modelo de contrato de aluguel residencial, de um lado, as partes abaixo qualificadas:

LOCADOR(A): Nome Completo: [NOME COMPLETO DO LOCADOR(A)] Nacionalidade: [NACIONALIDADE] Estado Civil: [ESTADO CIVIL] Profissão: [PROFISSÃO] RG: [NÚMERO DO RG] CPF: [NÚMERO DO CPF] Endereço: [ENDEREÇO COMPLETO DO LOCADOR(A)]

LOCATÁRIO(A): Nome Completo: [NOME COMPLETO DO LOCATÁRIO(A)] Nacionalidade: [NACIONALIDADE] Estado Civil: [ESTADO CIVIL] Profissão: [PROFISSÃO] RG: [NÚMERO DO RG] CPF: [NÚMERO DO CPF] Endereço: [ENDEREÇO COMPLETO DO LOCATÁRIO(A)]

Têm entre si, justo e contratado, o presente modelo de contrato de aluguel residencial, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O objeto deste modelo de contrato de aluguel é o imóvel residencial situado na [ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL, COM CEP], com área total de [ÁREA TOTAL DO IMÓVEL EM M²] m², registrado sob a matrícula nº [NÚMERO DA MATRÍCULA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS] no Cartório de Registro de Imóveis de [CIDADE/ESTADO]. O imóvel será utilizado exclusivamente para fins residenciais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo de locação é de [NÚMERO DE MESES, ex: 30 (trinta)] meses, com início em [DIA] de [MÊS] de [ANO] e término em [DIA] de [MÊS] de [ANO].

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo estipulado e não havendo manifestação de nenhuma das partes em contrário, o presente modelo de contrato de aluguel passará a vigor por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições.

Parágrafo Segundo: Caso o LOCATÁRIO(A) deseje desocupar o imóvel antes do término do prazo contratual, deverá notificar o LOCADOR(A) por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e estará sujeito ao pagamento da multa prevista na Cláusula Sétima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL E REAJUSTE

O valor mensal do aluguel é de R\$ [VALOR DO ALUGUEL EM NÚMEROS] ([VALOR DO ALUGUEL POR EXTENSO]), a ser pago até o dia [DIA DE VENCIMENTO, ex: 5 (cinco)] de cada mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro: O pagamento deverá ser efetuado através de [FORMA DE PAGAMENTO, ex: depósito/transferência bancária para a conta do Locador(a): Banco, Agência, Conta, ou boleto bancário].

Parágrafo Segundo: O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses, a contar da data de início deste modelo de contrato de aluguel, com base na variação do [ÍNDICE DE REAJUSTE, ex: IGP-M/FGV ou IPCA/IBGE]. Em caso de extinção

ou impossibilidade de aplicação do índice escolhido, será utilizado outro índice oficial que o substitua ou, na sua falta, um que reflita a inflação do período, a ser acordado entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Além do aluguel, o LOCATÁRIO(A) será responsável pelo pagamento de todas as despesas e encargos do imóvel, tais como:

- Contas de consumo (água, luz, gás, internet, telefone);
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Taxa de Condomínio (se houver), incluindo fundo de reserva e despesas extraordinárias, conforme convenção e regimento interno;
- Quaisquer outras taxas e tributos que recaiam sobre o uso do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DAS GARANTIAS

Para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste modelo de contrato de aluguel, o LOCATÁRIO(A) oferece a garantia de:

- **[ESCOLHER APENAS UMA OPÇÃO E DETALHAR]**
 - **CAUÇÃO:** O valor de R\$ [VALOR DA CAUÇÃO EM NÚMEROS] ([VALOR DA CAUÇÃO POR EXTENSO]), correspondente a [NÚMERO] meses de aluguel, depositado em [FORMA DE DEPÓSITO, ex: caderneta de poupança em nome do Locador(a) ou em conta conjunta], que será restituído ao LOCATÁRIO(A) ao final da locação, corrigido monetariamente, após a vistoria de saída e quitação de todas as obrigações.
 - **FIANÇA:** O(s) fiador(es) [NOME COMPLETO DO FIADOR(ES)], RG: [NÚMERO DO RG] CPF: [NÚMERO DO CPF], e seu cônjuge (se houver) [NOME COMPLETO DO CÔNJUGE DO FIADOR(ES)], RG: [NÚMERO DO RG] CPF: [NÚMERO DO CPF], ambos com endereço em [ENDEREÇO COMPLETO DO FIADOR(ES)], que se responsabilizam solidária e integralmente por todas as obrigações do LOCATÁRIO(A) até a efetiva entrega das chaves e quitação de débitos.
 - **SEGURO FIANÇA:** Apólice de seguro fiança nº [NÚMERO DA APÓLICE] contratada junto à [NOME DA SEGURADORA], com vigência durante todo o período da locação e suas eventuais prorrogações, que garante ao LOCADOR(A) o recebimento de aluguéis e encargos em caso de inadimplência.
 - **TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO:** Título de Capitalização nº [NÚMERO DO TÍTULO] no valor de R\$ [VALOR DO TÍTULO EM NÚMEROS] ([VALOR DO TÍTULO POR EXTENSO]), contratado junto à [NOME DA INSTITUIÇÃO], que servirá como garantia das obrigações contratuais.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Obrigações do LOCADOR(A):

a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso para a finalidade residencial, conforme Termo de Vistoria inicial. b) Realizar reparos urgentes e estruturais no imóvel que não sejam decorrentes do mau uso do LOCATÁRIO(A). c) Não modificar a forma ou o destino do imóvel durante a locação, salvo com consentimento prévio e por escrito do LOCATÁRIO(A). d) Pagar os impostos e taxas que recaírem sobre o imóvel, exceto aqueles que, por força deste modelo de contrato de aluguel ou de lei, sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO(A). e) Responder por defeitos ou vícios anteriores à locação.

6.2. Obrigações do LOCATÁRIO(A):

a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação nos prazos e formas estipulados neste modelo de contrato de aluguel. b) Utilizar o imóvel com a finalidade exclusiva de residência, zelando por sua conservação como se fosse sua propriedade. c) Comunicar imediatamente ao LOCADOR(A) qualquer dano, defeito ou alteração no imóvel que necessite de reparo ou seja de responsabilidade do LOCADOR(A). d) Realizar os reparos de pequenos estragos, decorrentes do uso normal do imóvel, conforme previsto na Lei do Inquilinato. e) Restituir o imóvel, ao final da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal. f) Respeitar as normas e regulamentos internos do condomínio, caso o imóvel esteja localizado em um. g) Não sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR(A).

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS MULTAS E INFRAÇÕES

O descumprimento de qualquer cláusula deste modelo de contrato de aluguel sujeitará a parte infratora ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcional ao tempo restante de contrato, sem prejuízo da rescisão contratual e da cobrança de perdas e danos.

Parágrafo Primeiro: Em caso de atraso no pagamento do aluguel ou encargos, incidirá multa de [PERCENTUAL DA MULTA, ex: 10% (dez por cento)] sobre o valor devido, juros de [PERCENTUAL DOS JUROS, ex: 1% (um por cento)] ao mês e correção monetária pelo [ÍNDICE DE CORREÇÃO, ex: IPCA/IBGE] pro rata die.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

Este modelo de contrato de aluguel poderá ser rescindido, de pleno direito, nos seguintes casos:

a) Descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida neste instrumento. b) Falta de pagamento do aluguel e/ou encargos. c) Acordo mútuo entre as partes. d) Nas hipóteses previstas na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA

Faz parte integrante deste modelo de contrato de aluguel o Termo de Vistoria de Entrada, assinado por ambas as partes, que descreve detalhadamente o estado de conservação do imóvel e seus acessórios no momento da entrega das chaves ao LOCATÁRIO(A). Ao

término da locação, será realizada uma nova vistoria para verificar as condições de entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de [CIDADE/ESTADO], para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente modelo de contrato de aluguel, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

[CIDADE/ESTADO], [DIA] de [MÊS] de [ANO].

LOCADOR(A):

[NOME COMPLETO DO LOCADOR(A)]

LOCATÁRIO(A):

[NOME COMPLETO DO LOCATÁRIO(A)]

TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____

CPF: _____

RG: _____

2. Nome: _____

CPF: _____

RG: _____