

TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Prorrogação, reajuste, garantia e troca de parte — Lei nº 8.245/1991

LOCADOR(A): _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço em _____.

LOCATÁRIO(A): _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço em _____.

As partes celebraram em _____ o Contrato de Locação do imóvel situado à _____, e resolvem firmar o presente **Termo Aditivo**, regido pela **Lei nº 8.245/1991** (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, pelo Código Civil, mediante as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª — DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ORIGINAL

Este termo adita o Contrato de Locação celebrado em _____, com prazo originalmente ajustado até _____, referente ao imóvel acima descrito.

Parágrafo único. Preencha apenas as cláusulas que se aplicam ao seu caso; as demais podem ser suprimidas antes da assinatura.

CLÁUSULA 2ª — DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO

As partes **prorrogam** o prazo da locação por mais _____ meses, passando o contrato a vigorar de _____ até _____.

Parágrafo único. Findo o novo prazo sem oposição do locador, a locação prorroga-se **por prazo indeterminado**, na forma do **art. 46, § 1º, da Lei nº 8.245/1991**.

CLÁUSULA 3ª — DO NOVO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal passa de **R\$** _____ para **R\$** _____, com vencimento todo dia _____ de cada mês, a partir da competência de _____.

Parágrafo primeiro. O reajuste seguirá a variação do índice _____ (IGP-M, IPCA ou outro), com periodicidade **anual**, conforme permitido pela legislação vigente.

Parágrafo segundo. É **livre** a convenção do valor do aluguel entre as partes, vedada a fixação em moeda estrangeira e a vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo, na forma do **art. 17 da Lei nº 8.245/1991**.

CLÁUSULA 4ª — DA GARANTIA

A garantia locatícia passa a ser prestada na modalidade _____ (caução, fiança ou seguro-fiança).

Parágrafo primeiro. É vedada a exigência de mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato, sob pena de nulidade, na forma do **art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991.**

Parágrafo segundo. A garantia prestada **estende-se até a efetiva devolução do imóvel**, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, na forma do **art. 39** da mesma lei.

CLÁUSULA 5ª — DA SUBSTITUIÇÃO DO FIADOR

O(A) fiador(a) _____, CPF nº _____, fica **exonerado(a)** a partir de _____, sendo admitido(a) em seu lugar o(a) novo(a) fiador(a) _____, CPF nº _____, que assina este termo em anuência.

Parágrafo único. O locador pode notificar o locatário para apresentar nova garantia no prazo de 30 dias nas hipóteses do **art. 40 da Lei nº 8.245/1991**, entre elas a exoneração do fiador.

CLÁUSULA 6ª — DA ALTERAÇÃO DE PARTE

Com a anuência expressa do locador, o(a) locatário(a) originário(a) é substituído(a) por _____, CPF nº _____, que assume todas as obrigações do contrato original a partir desta data.

Parágrafo único. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel dependem do **consentimento prévio e escrito** do locador, na forma do **art. 13 da Lei nº 8.245/1991.**

CLÁUSULA 7ª — DA RATIFICAÇÃO

Permanecem **inalteradas e em pleno vigor** todas as demais cláusulas do contrato de locação original, que as partes expressamente ratificam, na forma do **art. 472 do Código Civil.**

CLÁUSULA 8ª — DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de _____ para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

_____, ____ de _____ de _____.

LOCADOR(A) — nome e CPF

LOCATÁRIO(A) — nome e CPF

FIADOR(A) / ANUENTE — nome e CPF

TESTEMUNHA 1 — nome e CPF

TESTEMUNHA 2 — nome e CPF

Modelo informativo fornecido gratuitamente pelo ContratoCentral (contratocentral.com). Confira os dados antes de assinar. Este modelo não substitui a consulta a um advogado. Revisão: 07/2026.