

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Modelo pronto para preencher — Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)

LOCADOR(A): _____, nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador(a) do CPF nº _____ e do RG nº _____, residente e domiciliado(a) em _____.

LOCATÁRIO(A): _____, nacionalidade _____, estado civil _____, profissão _____, portador(a) do CPF nº _____ e do RG nº _____, residente e domiciliado(a) em _____.

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratado, o presente **Contrato de Locação Residencial**, regido pela **Lei nº 8.245/1991** (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, pelo Código Civil, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO

O LOCADOR dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel residencial situado à _____, nº _____, complemento _____, bairro _____, cidade _____, estado _____, CEP _____, inscrito na matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____.

Parágrafo único. O imóvel destina-se exclusivamente ao uso residencial do LOCATÁRIO e de seus familiares, sendo vedada a sublocação, a cessão ou o empréstimo, total ou parcial, sem prévia autorização escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA 2ª — DO PRAZO

A locação é ajustada pelo prazo de **30 (trinta) meses**, com início em _____ e término em _____, data em que o imóvel deverá ser devolvido desocupado, independentemente de aviso ou notificação.

§ 1º Findo o prazo, se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do LOCADOR, a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado (art. 46, § 1º, da Lei nº 8.245/1991).

§ 2º Na locação por prazo indeterminado, qualquer das partes poderá denunciar o contrato mediante aviso por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA 3ª — DO ALUGUEL E DA FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel mensal é de **R\$** _____ (_____), a ser pago até o dia _____ de cada mês, por meio de _____ (PIX, transferência ou boleto), na conta indicada pelo LOCADOR: _____.

Parágrafo único. O atraso no pagamento sujeita o LOCATÁRIO à multa de _____% sobre o valor devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, sem prejuízo das

demaís sanções legais.

CLÁUSULA 4ª — DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado **anualmente**, na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do _____ (IGP-M/FGV ou IPCA/IBGE), ou por outro índice que legalmente o substitua em caso de sua extinção.

CLÁUSULA 5ª — DOS ENCARGOS E DESPESAS

Correm por conta do LOCATÁRIO, além do aluguel, as seguintes despesas: IPTU, taxa de condomínio ordinária, água, energia elétrica, gás e demais consumos individuais do imóvel.

Parágrafo único. Cabem ao LOCADOR as despesas extraordinárias de condomínio, assim definidas no art. 22, inciso X, da Lei nº 8.245/1991, tais como obras de reforma que interessem à estrutura do edifício.

CLÁUSULA 6ª — DA GARANTIA

Para garantia das obrigações assumidas, o LOCATÁRIO oferece a seguinte modalidade: _____ (caução, fiança ou seguro de fiança locatícia).

§ 1º É vedada, no mesmo contrato de locação, a exigência de mais de uma das modalidades de garantia (art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991).

§ 2º Sendo a garantia em dinheiro (caução), esta não excederá o equivalente a 3 (três) meses de aluguel, nos termos do art. 38, § 2º, da mesma lei.

§ 3º Havendo fiador, este será qualificado a seguir e assinará o presente instrumento: _____, CPF nº _____.

CLÁUSULA 7ª — DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO recebe o imóvel no estado de conservação descrito no laudo de vistoria, que integra este contrato como anexo, e obriga-se a devolvê-lo nas mesmas condições, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

§ 1º As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas, serão indenizáveis; as úteis somente o serão se previamente autorizadas por escrito (art. 35 da Lei nº 8.245/1991).

§ 2º As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que sua retirada não danifique o imóvel.

CLÁUSULA 8ª — DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obriga-se o LOCADOR a entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, a garantir seu uso pacífico durante a locação e a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (art. 22

da Lei nº 8.245/1991).

Obriga-se o LOCATÁRIO a pagar pontualmente o aluguel e os encargos, a servir-se do imóvel para o uso convencionado, a zelar por sua conservação, a comunicar imediatamente ao LOCADOR qualquer dano ou defeito e a permitir a vistoria do imóvel, mediante prévia combinação de dia e hora (art. 23 da mesma lei).

CLÁUSULA 9ª — DA RESCISÃO ANTECIPADA

O LOCATÁRIO que devolver o imóvel antes do término do prazo pactuado pagará multa equivalente a _____ aluguéis, calculada de forma **proporcional ao período de cumprimento do contrato**, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo único. A multa será dispensada se a devolução do imóvel decorrer de transferência do LOCATÁRIO, pelo seu empregador, para prestar serviços em localidade diversa, desde que notificado o LOCADOR por escrito com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA 10 — DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de _____ para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias 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

TESTEMUNHA 1 — nome e CPF

TESTEMUNHA 2 — nome e CPF