



MOURA SANTOS

- ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA -

CONTRATO DE LOCAÇÃO

ADMINISTRADORA:

CNPJ:

Telefone:

Endereço:

LOCADOR(A):

Profissão:

CPF:

Telefone:

E-mail:

Endereço:

LOCATÁRIO(A):

Profissão:

CPF:

Telefone:

E-mail:

Endereço:

LOCATÁRIO(A):

Profissão:

CPF:

Telefone:

E-mail:

Endereço:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

VAGAS DE GARAGEM:

DURAÇÃO DO CONTRATO:

DATA DE INÍCIO:

DATA DE TÉRMINO:

VALOR DO ALUGUEL (sem desconto):

DATA DE VENCIMENTO DO ALUGUEL:

SERÁ CONCEDIDO UM DESCONTO NO VALOR DE R\$ _____, CASO O PAGAMENTO DO ALUGUEL SEGUINTE VINCENDO SEJA REALIZADO ATÉ O DIA _____.

VALORES NÃO INCLuíDOS NO ALUGUEL

VALOR DO CONDOMÍNIO:

SEGURO CONTRA INCÊNDIO:

IPTU:

FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL - FCI:



Contrato elaborado pelo escritório de advocacia Moura Santos - Advocacia e Consultoria Jurídica. Encontre mais documentos e informações em MouraSantos.com. Para dúvidas ou esclarecimentos, entre em contato através do site.



Resolvem, de comum acordo e nos termos da legislação em vigor, celebrar o presente Contrato de Locação ("Contrato"), de acordo com os seguintes termos, cláusulas e condições, a saber:

CONSIDERANDOS

- (a) Este Contrato existe para trazer os direitos e deveres de cada parte na Locação do Imóvel. O Contrato vai retratar, da melhor forma possível, cada etapa do dia a dia dessa relação.
- (b) A ADMINISTRADORA atuará como intermediária na locação do imóvel, desempenhando funções que englobam a divulgação, seleção de locatários, elaboração de Contratos, administração financeira e mediação de conflitos, bem como auxiliando na vistoria do imóvel locado.

1. IMÓVEL LOCADO

1.1. Endereço. O imóvel se encontra no seguinte endereço:

1.2. Bens. O imóvel conta com as seguintes mobílias:

2. PRAZO

2.1. Duração. O prazo de vigência deste Contrato é _____, iniciando-se em ____/_____/_____, com término em ____/_____/_____, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

2.2. Renovação. O LOCATÁRIO deve notificar a LOCADORA, por escrito, com um aviso prévio de no mínimo 30 (trinta) dias a partir do vencimento do prazo mencionado na cláusula 2.1. Isso permite que ambas as Partes analisem a possibilidade de renovação, sujeita a novos termos acordados, com a ressalva de que a LOCADORA não é obrigada a renovar o Contrato.

2.3. Prazo Indeterminado. Após o término do período estipulado na cláusula 2.1, o Contrato permanecerá válido por um período indeterminado, mantendo todas as outras condições intactas.

2.4. Vistoria. Independentemente da data ou motivo para a desocupação pelo LOCATÁRIO, uma vistoria do imóvel será realizada para avaliar suas condições e





identificar eventuais reparos necessários. Essas correções devem ser feitas pelo LOCATÁRIO antes da devolução das chaves.

3. ALUGUEL

3.1. Valor. Fica pactuado entre as Partes que o valor inicial do aluguel será de R\$ _____, com um desconto de R\$ _____, caso o pagamento seja realizado até a data de ____/____/____. Neste valor não estão incluídos os valores a título de IPTU, Fundo de Conservação do Imóvel (FCI), seguro contra incêndio e eventual boleto de condomínio.

3.2. Dia Útil. Caso o dia ajustado venha a recair em sábados, domingos e feriados, o prazo será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil seguinte.

3.3. Local para Pagamento. O pagamento deverá ser realizado na sede da empresa ADMINISTRADORA ou local indicado por esta.

3.3.1. Local Indicado. Fica convencionado que o meio de pagamento será via _____, e os comprovantes podem ser enviados via _____.

3.3.1.1. Despesas com Notificação etc. É acordado entre as Partes que todas as despesas relacionadas a tarifas bancárias, despesas postais (incluindo aviso de recebimento ou cartas simples), notificações, fotocópias ou outras despesas decorrentes do envio de documentos de interesse do LOCATÁRIO(A)/fiadores serão incluídas no débito juntamente com o aluguel mensal.

3.3.1.2. Atualização de Informações. No caso de alteração dos dados de contato sem a devida notificação à ADMINISTRADORA, todas as comunicações enviadas para os contatos fornecidos pelas Partes serão consideradas válidas.

3.4. Juros e Correção Monetária. Os aluguéis que não forem quitados dentro do prazo estabelecido no caput desta cláusula serão corrigidos pela variação acumulada do índice IGPM/FGV [Padrão de mercado], ou, na falta deste, pelo [IGP-DI/FGV] [Padrão do mercado], até o efetivo pagamento e acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, e dos juros moratórios de 2% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) sobre os valores devidos, se administrativa a cobrança, e de 20% (vinte por cento) se judicial, sujeitando-se, ainda, ao ajuizamento da competente ação de despejo.

3.5. Reajuste. O aluguel acima convencionado será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a Legislação vigente, aplicando-se o índice apurado pelo IGPM/FGV [Padrão de mercado] ou, na sua falta, pelo IGP-DI/FGV [Padrão do mercado], ou, na falta de um destes índices, qualquer outro que venha a ser adotado na espécie, de comum acordo.

3.6. Valor Proporcional ao Tempo Locado. Quando o Contrato for firmado após o dia estabelecido para pagamento, o LOCATÁRIO pagará o aluguel do mês inicial, correspondente na proporção dos dias locados.

4. IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO (IPTU), SEGURO CONTRA INCÊNDIO E FUNDO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL (FCI)

4.1. IPTU. O(a) LOCATÁRIO(A) afirma ter recebido, antes da assinatura deste documento, uma cópia do talão do IPTU do imóvel objeto deste Contrato, com o propósito de verificar a permissão de uso concedida pelas autoridades municipais. Em decorrência, assume toda a responsabilidade decorrente da locação, especialmente no





que se refere a possíveis alterações no zoneamento ou na utilização futura do imóvel. O(a) LOCATÁRIO(A) reconhece que não possui direito a qualquer forma de indenização, independentemente das circunstâncias, inclusive se o uso do imóvel for proibido pelas autoridades municipais.

4.1.1. Cobrança. A ADMINISTRADORA irá cobrar do LOCATÁRIO(A) a quantia correspondente à cota mensal do IPTU (valor anual dividido em _____ parcelas). Esse montante será transferido ao LOCADOR(A), que deverá efetuar o pagamento diretamente à Prefeitura.

4.2. Seguro Contra Incêndio. O seguro contra incêndio adotado neste Contrato será o que segue, com o respectivo valor já informado:

4.2.1. Escolha Opcional. Tanto o LOCATÁRIO(A) quanto o LOCADOR(A) reconhecem que a contratação do Seguro Contra Incêndio, conforme recomendado pelo LOCADOR(A), é uma opção voluntária. Caso decidam solicitar ou optar por um seguro diferente, ambas as Partes concordam que: (i) o LOCADOR(A) não terá a responsabilidade de auxiliar o LOCATÁRIO(A) e/ou o LOCADOR(A) na ativação da Apólice de Seguro Complementar Contra Incêndio; e (ii) a cobertura de outro seguro pode ser inferior à do Seguro Contra Incêndio sugerido pela ADMINISTRADORA. Portanto, nestes casos, será aconselhável que o LOCATÁRIO(A) e o LOCADOR(A) considerem manter o seguro recomendado pela ADMINISTRADORA, sendo que a aprovação ou não de uma apólice diferente é de exclusiva responsabilidade do LOCADOR(A).

4.2.2. Pagamento do Prêmio. O LOCATÁRIO(A) será responsável pelo pagamento do prêmio do Seguro Contra Incêndio conforme detalhado no anexo. Se o LOCATÁRIO(A) optar por contratar um Seguro Contra Incêndio diferente daquele fornecido pelo LOCADOR(A), ele(a) deverá fazer os arranjos diretamente com a seguradora para a respectiva gestão de reivindicações e reparos.

4.2.3. Seguro Alternativo. Qualquer Seguro Contra Incêndio alternativo, diferente daquele oferecido pela ADMINISTRADORA, deve ser documentado em anexo ao presente Contrato.

4.2.4. Aceitação das Condições. Ao assinar este Contrato, tanto o LOCATÁRIO(A) quanto o LOCADOR(A) declaram que: (i) entenderam, (ii) leram e (iii) concordaram com os termos e condições gerais do Seguro Contra Incêndio.

4.3. Fundo de Conservação do Imóvel (FCI). O LOCATÁRIO(A) efetuará mensalmente o pagamento de uma taxa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor atual do aluguel. Este valor será incluído no respectivo comprovante de aluguel e constituirá um Fundo de Conservação do Imóvel (FCI). O objetivo deste fundo é minimizar despesas e acumular recursos para possíveis reparos no imóvel alugado. O FCI será revertido exclusivamente em favor do LOCATÁRIO(A) no prazo de até trinta (30) dias após a rescisão contratual. Este valor será devidamente atualizado pela Taxa Referencial





do Banco Central do Brasil. Na falta dessa referência, será utilizado o mesmo índice de correção das cadernetas de poupança, deduzindo os encargos financeiros, ou outro índice apropriado, a critério da ADMINISTRADORA. As deduções serão feitas de acordo com as quantias necessárias para restaurar o imóvel ao estado inicialmente reconhecido pelas Partes por meio do TERMO DE VISTORIA INICIAL.

4.3.1. Insuficiência do FCI. Caso o FCI se revele insuficiente para cobrir os reparos gerais necessários devido a ações do LOCATÁRIO(A), a ADMINISTRADORA apresentará um orçamento próprio para pagamento pelo LOCATÁRIO(A) no prazo estabelecido no termo de rescisão contratual. O não pagamento desse valor no prazo estabelecido implicará na responsabilidade do LOCATÁRIO(A) por todas as despesas relacionadas.

4.3.2. Utilização do FCI na Rescisão. O LOCATÁRIO(A) autoriza a ADMINISTRADORA, no caso de rescisão do Contrato de Locação, a utilizar os valores pagos a título de FCI para executar parcialmente os reparos necessários no imóvel locado, com o objetivo de restituí-lo nas mesmas condições estipuladas na inspeção inicial. Esta ação cumpre a obrigação legal e contratual do LOCATÁRIO(A) de devolver o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, de acordo com o art. 23, incisos II e III, da Lei 8.245/91 e o termo de vistoria de entrada.

5. BOLETO DE CONDOMÍNIO (quando houver)

5.1. Responsabilidade do LOCATÁRIO(A). O LOCATÁRIO(A) é responsável por obter e pagar o boleto do condomínio diretamente à administração do condomínio, quando aplicável. É importante que o LOCATÁRIO(A) esteja ciente de que os valores dos Encargos Locatícios descritos neste Contrato são de referência, uma vez que são calculados por terceiros e podem estar sujeitos a alterações fora do controle do LOCADOR(A) e da ADMINISTRADORA. Além disso, o valor do condomínio estipulado no Contrato pode não abranger todas as despesas.

5.1.1. Despesas Ordinárias, Multas e Despesas Facultativas. O LOCATÁRIO(A) é responsável por arcar integralmente com as despesas ordinárias, multas condominiais e outras despesas de contratação facultativa, se aplicáveis.

5.1.2. Despesas Extraordinárias. As despesas extraordinárias são de responsabilidade do LOCADOR(A). No caso de o condomínio emitir um único boleto que inclua as despesas ordinárias e extraordinárias, o LOCATÁRIO(A) deverá efetuar o pagamento e, em seguida, solicitar o reembolso ao LOCADOR(A).

5.2. Inadimplência. Se o LOCATÁRIO(A) não efetuar o pagamento do boleto de condomínio no prazo estabelecido, o LOCADOR(A) ou a ADMINISTRADORA da Locação poderá efetuar o pagamento em nome do LOCADOR(A). Nesse cenário, o LOCATÁRIO(A) deverá indenizar o responsável pelo pagamento de todos os valores devidos, incluindo a Multa por Atraso, juros e penalidades aplicadas pelo condomínio. O não pagamento dentro do prazo estipulado pode resultar na rescisão do Contrato.

5.3. Multa do Condomínio. Caso o condomínio aplique alguma multa ao LOCATÁRIO(A), este será diretamente responsável por efetuar o pagamento diretamente ao condomínio.

6. GARANTIA LOCATÍCIA

6.1. Modalidades de Garantia Locatícia. Dispõe a Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que as modalidades de garantia locatícia são:





Art. 37. No Contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo Contrato de locação.

6.2. Garantia Locatícia Atribuída ao Contrato. Neste Contrato, vigorará a seguinte modalidade de garantia _____.

Informações adicionais, caso necessário:

7. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Uso Residencial. O imóvel foi alugado exclusivamente para fins residenciais. O LOCATÁRIO(A) está proibido de utilizá-lo de maneira diferente daquela prevista, sob pena de rescisão do Contrato e a obrigação de pagamento de multa e outras penalidades conforme estipulado neste Contrato.

7.1.1. Autorização. Caso o imóvel venha a ser utilizado para fins comerciais, deverá ser realizado aditivo contratual, assinado por todas as partes. Fica estabelecido que fica a cargo da ADMINISTRADORA e do LOCADOR(A), em conjunto, conceder autorização para que o imóvel seja utilizado para situação diversa do uso residencial.

7.2. Sublocação Proibida. O LOCATÁRIO(A) não tem permissão para sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou transferir este Contrato a terceiros sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR(A). Caso seja concedida tal autorização, o LOCATÁRIO(A) permanecerá solidariamente responsável perante o LOCADOR(A) pelas obrigações deste Contrato.

7.2.1. Autorização. Caso o imóvel venha a ser sublocado, deverá ser realizado aditivo contratual, assinado por todas as partes. Fica estabelecido que fica a cargo da ADMINISTRADORA e do LOCADOR(A), em conjunto, conceder autorização para que o imóvel seja utilizado para situação diversa do uso residencial.

7.3. Alienabilidade do Imóvel. O LOCADOR(A) reserva o direito de alienar o imóvel a qualquer momento, inclusive durante o período de vigência deste Contrato. Isso inclui a cessão ou transferência deste Contrato e seus direitos associados, independentemente do consentimento do LOCATÁRIO(A), para fins de securitização de recebíveis e outras transações financeiras relacionadas.

7.4. Direito de Visita. Durante a vigência deste Contrato, se não houver interesse por parte do LOCATÁRIO em adquirir o imóvel, o LOCADOR(A) tem o direito de permitir visitas de potenciais compradores ao imóvel. As datas e horários de visitas serão comunicados antecipadamente pelo LOCADOR(A) ao LOCATÁRIO. Qualquer





tentativa de impedir ou dificultar o acesso ou as visitas ao imóvel, que esteja à venda, será considerada uma violação contratual.

8. DESPESAS DO IMÓVEL

8.1. Encargos. Todas as despesas associadas ao Imóvel, como água, esgoto, gás, eletricidade, IPTU, taxas condominiais (se aplicável) e outros custos, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO.

8.1.1. Transferência de Contas. O LOCATÁRIO(A) se compromete a transferir, em até 30 dias após a assinatura deste Contrato, para seu próprio nome as contas de () eletricidade, () água, () esgoto e () gás. O não cumprimento desta obrigação será considerado uma infração contratual.

8.1.1.1. Multa por Descumprimento. No caso de o LOCATÁRIO(A) não proceder à alteração de titularidade dos serviços de utilidade pública no prazo de até 10 (dez) dias corridos a partir do início da locação, bem como não cancelar esses serviços no mesmo prazo, contado a partir da data de término do Contrato, estará sujeito a uma multa por atraso no valor equivalente a 01 (um) aluguel vigente na época em que ocorrer a infração.

8.1.2. Comprovantes de Pagamento. A pedido do LOCADOR(A), e ao término do Contrato, o LOCATÁRIO(A) deve apresentar comprovantes de pagamento das despesas mencionadas nesta cláusula.

8.1.3. Tributos e Taxas. O LOCATÁRIO(A) é responsável por todos os tributos municipais, estaduais e federais, existentes atualmente ou criados no futuro, bem como outras despesas que incidirem sobre o imóvel durante a vigência deste Contrato.

8.1.4. IPTU. O valor do IPTU não está incluído na cláusula 3.1 e será dividido em doze parcelas, com pagamento devido no dia 5 de cada mês.

8.2. Responsabilidade. O LOCATÁRIO(A) é responsável por multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios e quaisquer outros encargos resultantes do não pagamento pontual do aluguel ou de outros compromissos conforme estabelecido por lei e neste Contrato.

8.3. Tolerância. O recebimento de aluguéis ou outros encargos após os prazos estipulados ou por quantias menores do que as especificadas neste Contrato será considerado uma mera tolerância do LOCADOR(A). Isso não altera as obrigações ou cláusulas do Contrato e não estabelece precedentes invocáveis, nem constitui novação, renovação ou alteração das obrigações contratuais.

8.4. Quitação. Este Contrato não segue o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro. Portanto, qualquer quitação dada em um mês não elimina débitos anteriores, caso existam.

9. DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

9.1. Conservação do Imóvel. O LOCATÁRIO(A) concorda em manter o Imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, incluindo a responsabilidade por todos os reparos necessários para conservar o imóvel, suas dependências, instalações e utensílios. Isso abrange reparos na rede de água e esgoto, bem como o pagamento de multas resultantes de violações de Leis, Decretos e Regulamentos.

9.1.1. Reparos devido a Danos. Se o Imóvel ou suas dependências sofrerem danos devido a arrombamento, atos de vandalismo, danos deliberados ou eventos semelhantes causados por terceiros, o LOCATÁRIO(A) será totalmente responsável pela realização imediata dos reparos necessários para restaurar o imóvel à sua condição





original. Isso inclui, mas não se limita a, a restauração de portas, janelas, fechaduras, sistemas de segurança e quaisquer outros elementos danificados. Todos os custos, incluindo materiais e mão de obra, serão suportados pelo LOCATÁRIO(A), que deve notificar imediatamente o LOCADOR(A) sobre qualquer ocorrência desse tipo, a fim de permitir ações imediatas.

9.2. Modificações no Imóvel. O LOCATÁRIO(A) não pode realizar obras, modificações ou benfeitorias no Imóvel ou suas dependências sem a prévia autorização expressa e por escrito do LOCADOR(A).

9.2.1. Renúncia a Direitos. O LOCATÁRIO(A) não terá direito a retenção, desconto ou indenização por obras, modificações ou benfeitorias realizadas no Imóvel, mesmo com o consentimento do LOCADOR(A).

9.2.2. Proibições de Modificações. O LOCATÁRIO(A) não está autorizado a modificar a disposição dos cômodos, fiações, tubulações, qualidade do Imóvel, fachada, formato, qualidade de janelas, portas, batentes, pisos ou paredes sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR(A).

9.3. Reparos Urgentes de Responsabilidade do LOCADOR(A). Quando ocorrerem vícios que afetem a utilização do imóvel, mas não o tornem inabitável, como vazamentos ou infiltrações graves, que exijam reparos imediatos, o LOCADOR(A) deve fornecer uma resposta em até 3 dias após receber a notificação sobre a necessidade de reparo.

9.4. Reparos Emergenciais de Responsabilidade do LOCADOR(A). Se houver vícios que comprometam as condições de usabilidade do imóvel de maneira que reparos temporários não sejam suficientes e que, devido ao risco de maiores danos, como rupturas em canos com grandes vazamentos, curto-circuito na rede elétrica ou vazamento de gás com risco de incêndio, exijam um reparo de emergência, o LOCADOR(A) deve indicar o procedimento a ser adotado quando for informado sobre a existência do vício.

9.5. Comunicação e Cumprimento de Requisitos Legais. O LOCATÁRIO(A) deve imediatamente comunicar o LOCADOR(A), por escrito, qualquer intimação das autoridades públicas relacionadas ao Imóvel, bem como qualquer interferência de terceiros ou anormalidades que possam surgir no Imóvel, incluindo questões relativas à sua estrutura ou uso. O LOCATÁRIO(A) concorda em cumprir, às suas próprias custas e sem direito a qualquer indenização, todas as exigências das autoridades públicas. O não cumprimento dessas obrigações pode resultar na rescisão do Contrato e na aplicação das respectivas penalidades.

10. VISTORIA, ENTREGA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Vistorias de Entrada e Saída. Vistorias de Entrada e Saída serão conduzidas para documentar o estado do imóvel no começo e término do período de locação. Se uma das Partes identificar alguma discrepância, é necessário notificá-la e comprová-la, incluindo evidências fotográficas, dentro de um período de 5 dias após receber o relatório. Caso contrário, a vistoria apresentada será considerada aceita sem ressalvas.

10.1.1. Custos. As vistorias serão custeadas pelo LOCATÁRIO(A).

10.2. Relatório de Vistoria de Entrada. O LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel nas condições especificadas no relatório de vistoria de entrada, anexo a este Contrato. Este relatório faz parte integrante deste instrumento e inclui quaisquer defeitos identificados no imóvel no momento da entrega das chaves. O LOCATÁRIO(A), mesmo tendo conhecimento de tais defeitos, aceita a locação e, a partir deste momento, assume





a responsabilidade de zelar pelo imóvel, bem como de realizar, por sua conta, todos os reparos necessários decorrentes do uso normal ao longo da locação.

10.2.1. Reparos e Manutenção. O disposto na cláusula acima inclui cuidar de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, bem como a revisão, manutenção e limpeza de aquecedores, calhas, ralos, torneiras e registros. O LOCATÁRIO(A) deve devolver o imóvel em perfeito estado ao término deste Contrato, sem retenção de qualquer indenização por benfeitorias ou acessões.

10.2.2. Comunicação de Divergências. O LOCATÁRIO(A) deve comunicar, por escrito, qualquer divergência não constante do relatório de vistoria de entrada no prazo de trinta (30) dias a partir da assinatura deste Contrato. A falta de comunicação nesse período implica na aceitação do relatório inicial, sujeitando-se a sua confirmação pela ADMINISTRADORA/LOCADOR(A).

10.2.3. Pintura e Manutenção. Caso o imóvel seja entregue com pintura nova, o LOCATÁRIO(A) deve se comprometer a devolvê-lo com as mesmas cores e qualidade da pintura original, mesmo que desgastes naturais ocorram durante o período de locação. Se o LOCATÁRIO(A) mantiver animais no imóvel ou áreas externas, deverá efetuar a troca do carpete mantendo a qualidade e cor original ou realizar a manutenção dos tacos ou assoalhos se apresentarem arranhões ou manchas.

10.2.4. Restauração das Áreas Externas. Além disso, deverá restaurar a pintura dos muros e paredes externas, repor a vegetação se danificada, ou seja, se não estiver em conformidade com a vistoria inicial.

10.3. Vistoria de Saída. Antes de entregar as chaves do imóvel, o LOCATÁRIO(A) deve solicitar uma vistoria de saída com antecedência mínima de 10 (dez) dias, agendando data e horário junto ao LOCADOR(A) e comparecendo para avaliar possíveis danos.

10.3.1. Danos e Reparos. Caso sejam identificados danos na vistoria de saída, o LOCATÁRIO(A) tem a opção de repará-los ou não. Se optar por não efetuar os reparos, deverá indenizar o LOCADOR(A) pelo valor dos estragos apontados na vistoria, com base no menor de dois orçamentos fornecidos pelo LOCADOR(A).

10.3.2. Reparação de Danos. Se o LOCATÁRIO(A) optar por reparar os danos, após concluir as reformas, deve agendar uma nova vistoria para verificar se o imóvel foi restaurado ao seu estado original. Caso sejam identificadas falhas, as disposições da cláusula anterior serão aplicadas.

10.3.3. Entrega de Chaves e Documentos. Após a vistoria conforme mencionado anteriormente, o LOCATÁRIO(A) deve entregar todas as chaves, tanto internas quanto externas, bem como os comprovantes de consumo final de eletricidade, uma certidão negativa de débito da SANEPAR e, se o imóvel estiver em condomínio, uma carta do síndico declarando a ausência de pendências. Além disso, deve fornecer seu novo endereço e número de telefone, bem como os dos fiadores.

10.3.4. Vistoria Não Solicitada. Caso o LOCATÁRIO(A) não solicite a vistoria de saída, mas entregue as chaves, ele e os fiadores concordam em aceitar a vistoria realizada pelo LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, e caso sejam constatados danos, devem indenizá-los com base no menor de dois orçamentos.

10.3.5. Abandono do Imóvel. Se o LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel, o LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA fica autorizado a tomar posse para evitar danos ou ocupações indevidas. Nesse caso, o termo de entrega de chaves será substituído por





uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, assinada pelo LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA e 2 (duas) testemunhas.

10.3.6. Autorização para Recebimento de Chaves. O LOCATÁRIO(A) autoriza o LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA a receber as chaves do imóvel, mesmo que entregues por terceiros, sem a necessidade de apresentação de autorização específica. O LOCATÁRIO(A) pode acompanhar a vistoria de saída e assinar o termo correspondente.

10.3.7. Finalização do Contrato. O LOCATÁRIO(A) deve estar ciente de que o Contrato só será considerado finalizado após a conclusão dos reparos necessários no imóvel (se houver).

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

11.1. Obrigações do LOCADOR(A). As obrigações do LOCADOR(A) se encontram pormenorizadas no art. 22 da lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

11.2. Obrigações do LOCATÁRIO(A). Além das obrigações estipuladas no art. 23 da lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), compete ao LOCATÁRIO(A):

11.2.1. Pagamento Oportuno do Aluguel e Encargos. O LOCATÁRIO(A) tem a obrigação de efetuar o pagamento do aluguel e encargos nos prazos acordados e, se aplicável, fornecer ao LOCADOR(A) os comprovantes de rendimentos para fins fiscais. O não cumprimento dessa obrigação pode resultar em infração contratual.

11.2.2. Relatar Problemas e Turbações. O LOCATÁRIO(A) deve informar ao LOCADOR(A) ou à ADMINISTRADORA sobre quaisquer perturbações causadas por terceiros ou problemas internos, como infiltrações de água ou umidade no imóvel. Isso permitirá que as medidas necessárias sejam tomadas.

11.2.3. Pagamento de Contas de Consumo. É responsabilidade do LOCATÁRIO(A) pagar as contas de luz, água, IPTU, seguro contra incêndio, condomínio (se aplicável) e outras taxas legais relacionadas ao imóvel alugado. O LOCATÁRIO(A) também é obrigado a encaminhar o recibo de pagamento do condomínio à ADMINISTRADORA para posterior reembolso das despesas de responsabilidade do LOCADOR(A), se aplicável.

11.2.4. Seguro de Incêndio e Condomínio. O LOCATÁRIO(A) é responsável por pagar anualmente o seguro de incêndio do imóvel, bem como as despesas de condomínio. O valor do seguro será cobrado juntamente com o aluguel, como estabelecido pelo artigo 22, VIII da Lei nº 8.245/91. Se o LOCATÁRIO(A) não efetuar o pagamento do condomínio no prazo devido, ele e os fiadores podem ser responsáveis pelo reembolso do valor desembolsado, com correção e juros.

11.2.5. Não Transferir o Imóvel. O LOCATÁRIO(A) não pode ceder, transferir, emprestar ou sublocar o imóvel, total ou parcialmente, a menos que haja uma autorização por escrito do LOCADOR(A). Notificar o LOCADOR(A) ou a ADMINISTRADORA sobre qualquer uma das situações previstas nesse item não implica em consentimento tácito.

11.2.6. Conservação do Imóvel. O LOCATÁRIO(A) deve manter o imóvel alugado em perfeito estado de conservação, incluindo pintura e higiene. Alterações na estrutura do imóvel, como modificações nas divisões, corte ou danos a árvores, não são permitidas, a menos que haja consentimento prévio e por escrito do LOCADOR(A). Qualquer obra de melhoria também requer autorização prévia por escrito do LOCADOR(A).





11.2.7. Entrega de Correspondências e Documentos. O LOCATÁRIO(A) deve entregar ao LOCADOR(A) ou à ADMINISTRADORA todas as correspondências, intimações, avisos de autoridades públicas, guias de impostos ou taxas, carnês de pagamento de prestações, encargos condominiais, atas e comunicações de assembleias do condomínio, mesmo que sejam endereçadas ao LOCATÁRIO(A), dentro de 10 dias a partir do recebimento. A não conformidade pode resultar em acréscimos ou multas no valor de 1 (um) aluguel vigente ao tempo da infração.

11.2.8. Respeitar Convenções e Regimentos do Condomínio. O LOCATÁRIO(A) deve cumprir e fazer cumprir as convenções e regimentos internos do condomínio, que se tornam parte integrante do Contrato. Isso inclui questões relacionadas a mudanças no imóvel ou à saída.

11.2.9. Comprovantes de Retenção do Imposto de Renda. O LOCATÁRIO(A) deve entregar ao LOCADOR(A) ou à ADMINISTRADORA os comprovantes de retenção do imposto de renda conforme a legislação fiscal em vigor.

11.2.10. Não Permissão de Letreiros e Anúncios. O LOCATÁRIO(A) não pode escrever ou permitir que sejam escritos letreiros e anúncios nas fachadas e áreas internas ou externas do imóvel sem a autorização prévia por escrito do locador ou da ADMINISTRADORA.

11.2.11. Permitir Reparos Urgentes com Agendamento. O LOCATÁRIO(A) deve permitir a realização de reparos urgentes, com um agendamento prévio. Esse agendamento pode ser feito com apenas um dia de antecedência.

11.2.12. Permitir Visita de Interessados na Compra com Agendamento. Se o imóvel estiver à venda, o LOCATÁRIO(A) deve permitir a visita de pessoas interessadas na aquisição durante o horário comercial, mediante agendamento.

11.2.13. Permitir Vistoria do Imóvel com Agendamento. O LOCATÁRIO(A) deve permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR(A) ou pela ADMINISTRADORA, mediante agendamento.

12. RESCISÃO

12.1. Procedimentos de Encerramento do Contrato de Locação. Ao final do período de locação, é obrigação do LOCATÁRIO(A) devolver o imóvel ao LOCADOR(A) nas mesmas condições em que o alugou, conforme registrado no relatório de vistoria de entrada. O imóvel deve ser entregue desocupado, sem pertences ou ocupantes.

12.2. Cancelamento Antes da Mudança. Caso o LOCATÁRIO(A) cancele a locação até o dia anterior à Data de Início, será devida uma multa no valor de 1 (um) aluguel.

12.3. Rescisão Durante o Primeiro Ano. Se o LOCATÁRIO(A) optar por rescindir o Contrato antes de completar 12 meses a partir da Data de Início, deverá pagar uma multa no valor de 3 (três) aluguéis, sem a necessidade de cumprir aviso prévio.

12.4. Rescisão Após o Primeiro Ano. Após o primeiro ano de locação, o LOCATÁRIO(A) poderá rescindir o Contrato sem a incidência de multa, desde que notifique o LOCADOR(A) com um aviso prévio de, pelo menos, 30 dias. Caso o LOCATÁRIO(A) não cumpra o prazo de aviso prévio, será responsável pelo pagamento do valor correspondente a um mês de aluguel vigente como compensação.

13. PROCEDIMENTOS PARA RETORNO DO IMÓVEL AO LOCADOR(A)

13.1. Retomada Durante o Prazo Estipulado no Contrato. Durante o período de locação estipulado no Contrato, o LOCADOR(A) não poderá reaver o imóvel.





13.2. Vigência por Prazo Indeterminado. Após o término do prazo de locação estabelecido, o Contrato continuará em vigor por prazo indeterminado, mantendo todas as cláusulas do Contrato ativas. Nesse contexto, o LOCADOR(A) pode retomar o imóvel nos termos permitidos pela lei e pelas condições contratuais, conforme estipulado na Lei 8.245/91.

13.2.1. De acordo com o artigo 47, I, em conjunto com o artigo 9º, II, da mencionada lei, caso o LOCATÁRIO(A) descumpra qualquer cláusula contratual, como a cláusula 11 deste Contrato, o LOCADOR(A) terá o direito de reaver o imóvel.

13.3. Procedimento de Aviso Prévio. Para efetivar a retomada do imóvel, o LOCADOR(A) deve fornecer um aviso prévio com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

13.3.1. Meio de Comunicação. O aviso prévio pode ser entregue por qualquer meio de comunicação (como WhatsApp, Telegram, e-mail, carta registrada com aviso de recebimento), sem limitação a essas opções. É necessário que haja confirmação de recebimento.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Procedimento de Devolução do Imóvel. Antes de entregar as chaves do imóvel, o LOCATÁRIO(A) deve solicitar a realização de uma vistoria de saída junto ao LOCADOR(A), com um aviso prévio de no mínimo 10 (dez) dias. Nesse processo, devem ser agendados data e horário para a vistoria, e o LOCATÁRIO(A) deve estar presente para verificar a existência de danos.

14.2. Avaliação e Reparos em Caso de Danos. Se a vistoria de saída identificar danos, fica a critério do LOCATÁRIO(A) decidir se fará ou não os reparos necessários. Se optar por não realizar os reparos, o LOCATÁRIO(A) assume a obrigação de indenizar os prejuízos apontados na vistoria de saída, com base no valor do menor entre dois orçamentos a serem fornecidos pelo LOCADOR(A).

14.2.1. Realização dos Reparos pelo LOCATÁRIO(A). Caso o LOCATÁRIO(A) opte por realizar os reparos, ele deve agendar uma nova vistoria após a conclusão das reformas para verificar se o imóvel foi restaurado ao seu estado original. Se forem identificadas deficiências, as diretrizes mencionadas anteriormente serão aplicadas.

14.3. Indenização por Lucros Cessantes. Se os danos deixados pelo LOCATÁRIO(A) no imóvel forem tão significativos que o impeçam de ser prontamente alugado a um novo LOCATÁRIO(A), o LOCADOR(A) tem o direito de buscar indenização do LOCATÁRIO(A) pelo lucro potencial perdido.

15. POSSIBILIDADE DE DESPEJO

15.1. Ações de Despejo. Qualquer parte que viole as disposições deste Contrato, seja o LOCATÁRIO(A) ou o LOCADOR(A), estará sujeita a despejo e ao pagamento de uma multa contratual no valor equivalente a 3 (três) vezes o montante do aluguel vigente na época da violação.

15.2. Situações Específicas e Ações de Despejo. Nos cenários previstos no artigo 40 da Lei nº 8.245/91, o qual autoriza o LOCADOR(A) a solicitar um novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, se o LOCATÁRIO(A) não atender a essa exigência no prazo de 30 (trinta) dias a partir da notificação formal feita pelo LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, ele(a) estará sujeito à multa estabelecida nesta cláusula. Isso pode resultar na rescisão do Contrato devido a infrações legais e contratuais, abrindo caminho para uma ação de despejo.





16. MULTA

16.1. Penalidades por Descumprimento. Qualquer descumprimento das disposições deste Contrato autoriza a Parte inocente a rescindi-lo imediatamente, sem necessidade de aviso prévio ou notificação. A parte que descumprir as cláusulas contratuais estará sujeita a uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes na época da infração, além do valor principal, juros legais, correção monetária e honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida ("Multa").

16.1.1. Multa específica. Se houver penalidades específicas, será aplicado o que estiver estabelecido na respectiva cláusula.

16.2. Notificação de Infrações. Caso ocorra o descumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato ou de qualquer outra prevista em lei, a parte inocente notificará a parte infratora por meio de notificação extrajudicial, enviada via cartório de títulos e documentos. A parte infratora terá um prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação por escrito, para corrigir a infração, desde que esse período seja considerado razoável, tendo em vista a natureza da infração. Se a infração não puder ser sanada ou se a parte infratora não resolver a transgressão dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a locação poderá ser rescindida, resultando no despejo do LOCATÁRIO e na obrigação imediata de cumprir as disposições contratuais e legais.

16.2.1. Exceção à Multa. A penalidade de multa não será aplicada caso o LOCADOR(A) perca a propriedade do Imóvel por qualquer motivo.

17. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

17.1. Obrigações e Cumprimento da LGPD. Ambas as Partes reconhecem que estão sujeitas às regulamentações da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Lei nº 13.709/2018, e concordam em cumprir todas as obrigações e requisitos impostos por esta lei.

17.2. Confidencialidade e Segurança de Dados. As Partes comprometem-se a manter a confidencialidade e a segurança dos dados pessoais compartilhados no âmbito deste Contrato, bem como a utilizá-los apenas para os fins estritamente necessários ao cumprimento das obrigações contratuais.

17.3. Compartilhamento de Dados com Terceiros. A ADMINISTRADORA do Contrato poderá, em conformidade com a LGPD, compartilhar dados pessoais com terceiros, desde que sejam observados os princípios e obrigações estabelecidos por esta lei.

17.4. Proteção dos Direitos dos Titulares de Dados Pessoais. Ambas as Partes concordam em cooperar para proteger os direitos dos titulares de dados pessoais envolvidos e garantir o cumprimento da LGPD em todas as atividades relacionadas a este Contrato.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Revogação de Acordos Anteriores. Este Contrato constitui o entendimento abrangente entre as Partes em relação aos assuntos aqui tratados, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou acordos anteriores em contrário.

18.2. Contrato com mais de um Locador ou Locatário. No caso de existirem múltiplos LOCADORES(AS) e/ou LOCATÁRIOS(AS), todos declaram ser solidariamente responsáveis por todos os aspectos relacionados a este Contrato. Além disso, concedem poderes especiais uns aos outros para negociar, desistir, renunciar a direitos, receber





pagamentos, concordar com acordos e assinar declarações de insuficiência econômica, conforme necessário.

18.3. Título Executivo Extrajudicial. As Partes reconhecem que este Contrato, bem como todos os seus anexos e aditamentos, constituem títulos executivos extrajudiciais, conforme disposto nos artigos 784, incisos III e VIII, do Código de Processo Civil. Dessa forma, qualquer parte prejudicada poderá utilizar este Contrato como base para a execução de dívidas e obrigações dele decorrentes, sem a necessidade de recorrer a um processo judicial, sujeitando-se às disposições legais pertinentes.

18.4. Verbas Trabalhistas. O LOCATÁRIO(A) permanece responsável pelo pagamento das verbas trabalhistas dos funcionários do condomínio que tenham sido geradas durante o período de locação, com exceção das verbas trabalhistas extraordinárias, mesmo após o término da locação.

18.5. Empresas e Entidades Jurídicas. No caso de a locação ser realizada em nome de uma empresa ou entidade jurídica, excluindo sociedades de capital, quaisquer modificações societárias que acarretem aumento ou redução do número de sócios devem ser comunicadas ao LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA. O descumprimento dessa obrigação pode ser considerado uma infração contratual. Se essas modificações representarem 50% (cinquenta por cento) do capital social da empresa, o LOCADOR(A) reserva o direito de solicitar a rescisão antecipada do Contrato, sem encargos adicionais.

18.6. Incêndio e outras Circunstâncias. Se, durante o período de locação, ocorrer um incêndio no imóvel, a falência ou insolvência do LOCATÁRIO(A), ou a desapropriação do imóvel, o Contrato de locação será automaticamente encerrado, sem que isso resulte em direito a compensação ou indenização para o LOCATÁRIO(A).

18.7. Serviços de Proteção ao Crédito. A ADMINISTRADORA está autorizada a incluir o nome do LOCATÁRIO(A) e dos fiadores em cadastros de serviços de proteção ao crédito, bem como a encaminhar seus nomes para protesto, de acordo com a Lei 9.492/97, se os aluguéis e encargos não forem pagos até 30 dias após o vencimento. Essa inscrição permanecerá até que o débito seja totalmente quitado, mesmo em caso de ação legal. Se o pagamento for feito por cheque, a quitação só ocorrerá após a compensação do cheque. Em qualquer caso, a ADMINISTRADORA terá 72 horas para efetuar a baixa correspondente.

18.8. Eventos Impeditivos. Caso ocorra desapropriação, incêndio, ou qualquer evento que torne impossível a continuidade da locação, desde que não decorra da negligência das Partes contratantes, o Contrato será considerado encerrado por direito próprio, sem direito a compensações de qualquer espécie.

18.9. Retenção de Pagamento. O LOCATÁRIO(A) não poderá reter pagamentos de aluguéis ou quaisquer outros valores devidos conforme este Contrato, alegando que certos requisitos não foram atendidos.

18.10. Pagamentos em Dia. O LOCATÁRIO(A) não pode se recusar a pagar aluguéis, impostos, taxas ou outras obrigações estipuladas por este Contrato, alegando que o pagamento não lhe foi exigido na data estabelecida.

18.11. Abandono do Imóvel. Se o imóvel locado for abandonado, definido pela ausência de prepostos do LOCATÁRIO(A) por mais de 30 (trinta) dias, o LOCADOR(A) tem autorização para retomar a posse do imóvel, sem necessidade de medidas judiciais ou formalidades, e quaisquer bens móveis dentro do imóvel abandonado serão considerados sem proprietário ("res nullius"), permitindo ao LOCADOR(A) dispor deles conforme julgar adequado.





MOURA SANTOS

- ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA -

18.12. Alterações Contratuais. Qualquer modificação deste Contrato só será válida se realizada por escrito, por meio de um documento assinado por ambas as Partes.

18.13. Tolerância. Qualquer tolerância das Partes contratantes em relação ao não cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste Contrato não implica renúncia a seus direitos; é considerada mera liberalidade.

18.14. Sucessão. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das Partes deste Contrato concordam em se vincular a todas as disposições deste Contrato.

18.15. Interpretação do Contrato. As Partes declaram ter lido, compreendido e aceitado todos os termos e condições deste Contrato. Além disso, concordam que qualquer interpretação deste Contrato será baseada exclusivamente em suas disposições, conforme autorização do artigo 113, §2º do Código Civil (Lei 10.406/2002).

18.16. Foro. Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura. As Partes elegem o Foro da Comarca onde se encontra o imóvel, renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, para resolver quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato.

E, por estarem justos e contratados, assinam, por si e por seus sucessores e herdeiros, o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo arroladas, produzindo desde já, todos os efeitos de direito.

Cidade: _____

Data: ____/____/____

LOCATÁRIO(A)

Nome:

CPF:

LOCATÁRIO(A)

Nome:

CPF:

LOCADOR(A)

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA N.1

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA N.2

Nome:

CPF:



Contrato elaborado pelo escritório de advocacia Moura Santos - Advocacia e Consultoria Jurídica. Encontre mais documentos e informações em MouraSantos.com. Para dúvidas ou esclarecimentos, entre em contato através do site.