



MOURA SANTOS

- ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA -

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL

Nome do proprietário do imóvel "LOCADOR(A)":

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

Portador da cédula de identidade RG n.

Inscrito sob o CPF n.

Telefone:

Endereço para contato:

E de outro lado:

Nome de quem está alugando o imóvel "LOCATÁRIO(A)":

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

Portador da cédula de identidade RG n.

Inscrito sob o CPF n.

Telefone:

Endereço para contato:

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

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.



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.



2.2. Renovação. O LOCATÁRIO(A) deve notificar a LOCADOR(A), 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 LOCADOR(A) 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(A), uma vistoria do imóvel será realizada para avaliar suas condições e identificar eventuais reparos necessários. Essas correções devem ser feitas pelo LOCATÁRIO(A) 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 ____/____/____.

3.1.1. 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], 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.

3.1.2. 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.

3.2. Valor proporcional ao tempo locado. Quando o contrato for firmado após o dia estabelecido para pagamento, o LOCATÁRIO(A) pagará o aluguel do mês inicial, correspondente na proporção dos dias locados.

4. GARANTIA LOCATÍCIA

4.1. 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.

4.2. Garantia Locatícia Atribuída ao Contrato: Neste contrato, vigorará a seguinte modalidade de garantia: _____.

Informações adicionais, caso necessário:

5. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. 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.

5.2. 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 da LOCADOR(A). Caso seja concedida tal autorização, o LOCATÁRIO(A) permanecerá solidariamente responsável perante a LOCADOR(A) pelas obrigações deste contrato.

5.3. Alienabilidade do Imóvel. A 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.

5.4. Direito de Visita. Durante a vigência deste contrato, se não houver interesse por parte do LOCATÁRIO(A) em adquirir o imóvel, a LOCADOR(A) tem o direito de permitir visitas de potenciais compradores ao imóvel. As datas e horários de visitas serão comunicados antecipadamente pela LOCADOR(A) ao LOCATÁRIO(A). Qualquer tentativa de impedir ou dificultar o acesso ou as visitas ao imóvel, que esteja à venda, será considerada uma violação contratual.

6. DESPESAS DO IMÓVEL

6.1. 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(A).

6.1.1. 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.

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





6.1.3. 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.

6.1.4. 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.

6.2. 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.

6.3. 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 da 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.

6.4. 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.

7. DA CONSERVAÇÃO E DAS BENFEITORIAS

7.1. 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.

7.1.1. 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 a LOCADOR(A) sobre qualquer ocorrência desse tipo, a fim de permitir ações imediatas.

7.2. 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 da LOCADOR(A).

7.2.1. 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 da LOCADOR(A).

7.2.2. 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 da LOCADOR(A).

7.3. Comunicação e Cumprimento de Requisitos Legais. O LOCATÁRIO(A) deve imediatamente comunicar à 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.

8. VISTORIA

8.1. Avaliação Inicial. O LOCATÁRIO(A) atesta, neste ato e para todos os fins legais, que inspecionou o imóvel alugado e constatou que está em perfeitas condições e adequado para uso, sem qualquer dano ou defeito em aparelhos, acessórios e instalações. O LOCATÁRIO(A) concorda em restituir o imóvel nas mesmas condições após o término da locação.

8.1.1. Defeitos ou Danos. No momento da entrega das chaves, caso sejam encontrados defeitos ou danos, a LOCADOR(A) tem o direito de recusar a aceitação das chaves até que o LOCATÁRIO(A) restaure o imóvel às condições originais, conforme estipulado na Cláusula 5.1. Os custos de aluguel e outros encargos correm por conta do LOCATÁRIO(A) até que as exigências do contrato sejam plenamente atendidas.

8.1.2. Direito de Inspeção. A LOCADOR(A), ou seu representante legal, tem o direito de examinar ou inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário ou apropriado.

8.1.3. Reparos. Após a inspeção realizada durante ou após a locação, se forem identificados danos ou defeitos nos acessórios, aparelhos, paredes ou instalações do imóvel, a LOCADOR(A) notificará o LOCATÁRIO(A) para efetuar os reparos necessários no prazo de 15 dias. Os custos ficam a cargo do LOCATÁRIO(A), sob pena de infração contratual. A LOCADOR(A) pode, a seu critério, realizar os reparos por meio de profissional de sua escolha, e as despesas resultantes serão incluídas no próximo aluguel vencível após os reparos ou, alternativamente, o contrato pode ser rescindido com a aplicação de multas e outras penalidades contratuais.

8.1.3.1. Notificação. A notificação poderá ser realizada via e-mail, WhatsApp, ligação telefônica ou carta com Aviso de Recebimento.

8.2. Reparos Durante ou Após a Locação. As disposições acima também se aplicam a quaisquer reparos necessários durante ou após o período de locação.

9. MULTA E RESCISÃO

9.1. 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").

9.2. 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(A) e na obrigação imediata de cumprir as disposições contratuais e legais.

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

9.3. Rescisão Antecipada pelo LOCATÁRIO(A). O LOCATÁRIO(A) tem o direito de rescindir este Contrato antes de 12 meses, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias. Nesse caso, o LOCATÁRIO(A) será obrigado a pagar multa no importe de 3 (três) aluguéis.

9.3.1. Rescisão sem Multa. Caso a locação venha a ser rescindida após o decurso de 12 meses, ficará desobrigado o LOCATÁRIO(A) ao pagamento da multa estipulada na cláusula acima.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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).

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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.





10.9. 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.

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

10.11. 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.

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

10.13. 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).

10.14. 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: ____/_____/____

LOCADOR(A)

Nome:

CPF:

LOCATÁRIO(A)

Nome:

CPF:

LOCATÁRIO(A)

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA N.1

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA N.2

Nome:

CPF:

