

CONTRATO DE ALUGUEL COM FIADOR

Locação residencial com garantia de fiança pessoal · Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) · Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)

⚠ **Atenção:** Modelo de referência. Recomenda-se revisão por advogado (OAB) antes da assinatura. Preencha todos os campos em branco.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES — LOCADOR E LOCATÁRIO

LOCADOR (Proprietário)

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE / PROFISSÃO

ESTADO CIVIL

☐ Solteiro(a) ☐ Casado(a) ☐ Divorciado(a) ☐ Viúvo(a)

RG / CPF OU CNPJ

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

LOCATÁRIO (Inquilino)

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE / PROFISSÃO

ESTADO CIVIL

☐ Solteiro(a) ☐ Casado(a) ☐ Divorciado(a) ☐ Viúvo(a)

RG / CPF

ENDEREÇO ATUAL / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

2. QUALIFICAÇÃO DO FIADOR E CÔNJUGE — GARANTIA DE FIANÇA

FIADOR

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE / PROFISSÃO

ESTADO CIVIL

☐ Solteiro(a) ☐ Casado(a) ☐ Divorciado(a) ☐ Viúvo(a)

RG / CPF

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO FIADOR (ENDEREÇO)

MATRÍCULA / CARTÓRIO DE REGISTRO

CÔNJUGE DO FIADOR (obrigatório se casado — art. 1.647 CC)

NOME COMPLETO

NACIONALIDADE / PROFISSÃO

REGIME DE BENS

☐ Comunhão parcial ☐ Comunhão universal ☐ Separação ☐ Participação final

RG / CPF

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

§ O cônjuge do Fiador deve assinar o presente contrato, nos termos do art. 1.647, III, do Código Civil Brasileiro, sob pena de anulabilidade da fiança.

§ A fiança abrange o aluguel, encargos, multas, juros, correção monetária e eventuais despesas judiciais ou extrajudiciais (art. 822 do CC).

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL

BAIRRO

CIDADE / ESTADO

CEP

MATRÍCULA / REGISTRO

TIPO

☐ Apto ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Studio

ÁREA (M²) / DORMITÓRIOS

BANHEIROS / VAGAS

MOBILIADO

☐ Sim totalmente ☐ Parcial ☐ Não

4. PRAZO DA LOCAÇÃO E VALOR DO ALUGUEL

DATA DE INÍCIO

DATA DE TÉRMINO

DURAÇÃO (MESES)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL

R\$ ()

VENCIMENTO / FORMA DE PAGAMENTO

Dia . ☐ PIX ☐ TED ☐ Boleto ☐ Depósito

DADOS BANCÁRIOS / CHAVE PIX

§ Atraso: **multa 2% + juros 1% a.m.** + correção **IGP-M/FGV**.

Reajuste anual: ☐ IGP-M/FGV ☐ IPCA ☐ Outro:

5. ENCARGOS E RESPONSABILIDADES

Despesa	Responsável
IPTU	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio ordinário	☐ Locador ☐ Locatário
Água / Esgoto	☐ Locador ☐ Locatário
Energia elétrica	☐ Locador ☐ Locatário
Gás encanado	☐ Locador ☐ Locatário
Seguro de Incêndio	☐ Locador ☐ Locatário

Obrigações do Locatário (resumo — art. 23)

- Pagar pontualmente aluguel e encargos;
- Usar o imóvel somente para fins residenciais;
- Conservar o imóvel; realizar reparos de pequeno porte;
- Não sublocar nem ceder sem autorização escrita;
- Restituir o imóvel no mesmo estado ao final da locação;
- Respeitar normas de condomínio e vizinhança.

Animais: ☐ Permitido ☐ Não permitido ☐ Condições:

6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO FIADOR

- O Fiador responsabiliza-se **solidariamente** com o Locatário pelo cumprimento integral das obrigações deste contrato (art. 820 do CC);
- O Fiador responde por: **aluguel, encargos, multas, juros, correção monetária, danos ao imóvel e despesas processuais**;
- O Fiador renuncia expressamente ao **benefício de ordem** previsto no art. 827 do CC, podendo ser cobrado diretamente;

- O Fiador deverá ser **notificado imediatamente** pelo Locador em caso de inadimplência do Locatário;
- Em caso de **prorrogação** do contrato por prazo determinado, o Fiador deverá manifestar-se expressamente sobre a continuidade da garantia;

• A fiança permanece vigente até a **efetiva entrega das chaves** e quitação de todos os débitos, independentemente do prazo contratual.

• O Fiador declara que o imóvel indicado como garantia é de sua **propriedade exclusiva**, livre de ônus e não é bem de família (Lei nº 8.009/90);

• O Locatário compromete-se a **comunicar previamente** o Fiador sobre qualquer alteração contratual.

7. PENALIDADES, RESCISÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

Multa por infração: 3x o valor do aluguel vigente, sem prejuízo de perdas e danos.

Rescisão antecipada (Locatário): multa proporcional ao período restante, equivalente a 3 meses de aluguel, reduzida pro rata (art. 4º, Lei 8.245/91).

Inadimplência > 30 dias: autoriza ação de despejo com pedido liminar (art. 59, §1º, IX, Lei 8.245/91).

Sublocação: vedada sem autorização escrita do Locador.

Benfeitorias úteis sem autorização: não indenizadas. **Necessárias:** indenizadas pelo Locador.

Alterações: somente por aditivo escrito e assinado por todas as partes, incluindo o Fiador.

Foro eleito: Comarca de _____, Estado de _____, excluindo qualquer outro.

8. DATA, ASSINATURAS E TESTEMUNHAS

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em **3 (três) vias de igual teor e forma** — uma para o Locador, uma para o Locatário e uma para o Fiador — na presença das testemunhas abaixo.

_____, _____ de _____ de _____ (Cidade / Dia / Mês / Ano)

LOCADOR Nome: _____ CPF: _____	LOCATÁRIO Nome: _____ CPF: _____	TESTEMUNHA 1 Nome: _____ CPF: _____	TESTEMUNHA 2 Nome: _____ CPF: _____
FIADOR Nome: _____ CPF: _____		CÔNJUGE DO FIADOR Nome: _____ CPF: _____	

ANEXO I — LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL (ENTRADA / SAÍDA)

IMÓVEL	DATA DA VISTORIA	TIPO ☐ Entrada ☐ Saída	RESPONSÁVEL																																																
<table><tr><th>Cômodo</th><th>Paredes / Pintura</th><th>Piso</th><th>Teto</th><th>Instalações</th><th>Observações</th></tr><tr><td>Sala</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cozinha</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Quarto 1</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Quarto 2</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Banheiro(s)</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Área de Serviço</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Garagem/Quintal</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim</td><td>—</td><td></td><td></td></tr></table>	Cômodo	Paredes / Pintura	Piso	Teto	Instalações	Observações	Sala	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Cozinha	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Quarto 1	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Quarto 2	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Banheiro(s)	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Área de Serviço	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim			Garagem/Quintal	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	—					
Cômodo	Paredes / Pintura	Piso	Teto	Instalações	Observações																																														
Sala	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Cozinha	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Quarto 1	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Quarto 2	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Banheiro(s)	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Área de Serviço	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim																																																
Garagem/Quintal	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	—																																																

Chaves entregues: Porta principal: _____ cópias · Portão/Garagem: _____
_____. Outras: _____

Medidores: Energia: _____ kWh · Água: _____ m³ · Gás: _____ m³

LOCADOR / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA Nome: _____ Assinatura: _____	LOCATÁRIO / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA Nome: _____ Assinatura: _____
---	---