

MODELO DE CONTRATO DE ALUGUEL PARA IMPRIMIR

Locação Residencial · Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) · Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)

⚠ **Orientações de uso:** Preencha os campos em caneta de cor azul ou preta. Todas as páginas devem ser rubricadas pelas partes. Recomenda-se reconhecimento de firmas em cartório e registro do contrato no Cartório de Imóveis. Consulte um advogado (OAB) antes de assinar.

CLÁUSULA 1ª — QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCADOR (Proprietário)

Nome Completo:

Nacionalidade / Estado Civil:

Profissão / RG:

CPF / CNPJ:

Endereço / Cidade / CEP:

Telefone / E-mail:

LOCATÁRIO (Inquilino)

Nome Completo:

Nacionalidade / Estado Civil:

Profissão / RG:

CPF:

Endereço Atual / Cidade / CEP:

Telefone / E-mail:

CLÁUSULA 2ª — IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Completo do Imóvel Locado:

Bairro:

Cidade / Estado:

CEP:

Matrícula / Registro:

Tipo:

Área (m²) / Dorm.:

Banheiros / Vagas:

Mobiliado:

☐ Apto ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Studio

☐ Sim ☐ Parcial ☐ Não

CLÁUSULA 3ª — PRAZO DA LOCAÇÃO

Data de Início:

Data de Término:

Duração (meses):

§ 1º — Findo o prazo, sem oposição das partes, a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado (art. 47, Lei 8.245/91).

§ 2º — Na prorrogação, qualquer parte poderá denunciar o contrato com aviso prévio mínimo de **30 (trinta) dias**.

CLÁUSULA 4ª — VALOR DO ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Valor Mensal do Aluguel:

R\$ ()

Vencimento / Forma de Pagamento:

Dia · ☐ PIX ☐ TED ☐ Boleto ☐ Depósito

Dados Bancários / Chave PIX:

§ 1º — O não pagamento no vencimento implicará **multa de 2% + juros de 1% a.m.** + correção monetária pelo **IGP-M/FGV**.

§ 2º — Reajuste anual pelo índice: ☐ **IGP-M/FGV** ☐ **IPCA/IBGE** ☐ Outro: .

§ 3º — O Locador fornecerá recibo discriminado de cada pagamento.

CLÁUSULA 5ª — ENCARGOS E DESPESAS

Despesa	Responsável
IPTU / Taxa de lixo	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio ordinário	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio extraordinário	☐ Locador ☐ Locatário
Água / Esgoto	☐ Locador ☐ Locatário
Energia Elétrica	☐ Locador ☐ Locatário
Seguro de Incêndio	☐ Locador ☐ Locatário

§ 1º — As despesas extraordinárias de condomínio (obras, reformas estruturais) são de responsabilidade do Locador (art. 22, X, Lei 8.245/91).

§ 2º — O Locatário obriga-se a cumprir as normas do condomínio e demais regulamentos legais do imóvel.

Animais de estimação:

☐ Permitido ☐ Não permitido ☐ Condições:

CLÁUSULA 6ª — GARANTIA LOCATÍCIA (ART. 37, LEI 8.245/91 — APENAS 1 MODALIDADE)

☐ **A) Caução** em dinheiro: ____ meses = R\$

☐ **B) Fiança Pessoal**

Nome / CPF do Fiator:

Endereço / Imóvel de propriedade:

☐ **C) Seguro Fiança** — Apólice: _____ Seguradora: _____

☐ **D) Cessão Fiduciária** de cotas de fundo de investimento

§ Único — É vedada a exigência de mais de uma modalidade de garantia (art. 37, § único, Lei 8.245/91).

CLÁUSULA 7ª — OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obrigações do Locador (art. 22):

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso;
- Garantir o uso pacífico durante toda a locação;
- Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer recibo discriminado de cada pagamento recebido;
- Pagar despesas extraordinárias de condomínio.

Obrigações do Locatário (art. 23):

- Pagar pontualmente aluguel e encargos no vencimento;
- Usar o imóvel exclusivamente para fins residenciais;
- Conservar o imóvel; realizar pequenos reparos de uso;
- Não sublocar nem ceder sem autorização escrita;
- Restituir o imóvel no estado recebido ao final da locação.

CLÁUSULA 8ª — PENALIDADES, RESCISÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

§ 1º — **Multa por infração:** 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente, sem prejuízo de perdas e danos.

§ 2º — **Rescisão antecipada:** multa proporcional ao período restante, equivalente a 3 meses de aluguel, reduzida pro rata (art. 4º, Lei 8.245/91).

§ 3º — **Benfeitorias:** Úteis sem autorização: não indenizadas. Necessárias: indenizadas pelo Locador.

§ 4º — **Sublocação:** expressamente vedada sem autorização escrita do Locador.

§ 5º — **Visitas:** com aviso prévio mínimo de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 6º — **Foro eleito:** Comarca de _____, Estado de _____, com exclusão de qualquer outro.

As partes declaram ter lido e compreendido todas as cláusulas deste contrato, firmando-o em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com os Anexos, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas.

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

LOCADOR Nome: _____ CPF: _____ RG: _____	LOCATÁRIO Nome: _____ CPF: _____ RG: _____	TESTEMUNHA 1 Nome: _____ CPF: _____ RG: _____	TESTEMUNHA 2 Nome: _____ CPF: _____ RG: _____
FIADOR (SE APLICÁVEL) Nome: _____ CPF: _____ RG: _____		CÔNJUGE DO FIADOR (SE CASADO — ART. 1.647 CC) Nome: _____ CPF: _____ RG: _____	

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

Imóvel: _____	Data / Hora da Vistoria: _____	Tipo: ☐ Entrada ☐ Saída	Responsável: _____		
Cômodo	Paredes / Pintura	Piso	Teto	Instalações	Rubrica
Sala de Estar/Jantar	☐ 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: _____ · **Medidores:** Energia: _____ kWh · Água: _____ m³ · Gás: _____ m³

Outras: _____

Observações gerais:

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