

MODELO DE CONTRATO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

Locação residencial · 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 (Proprietário)

NOME COMPLETO

CPF / RG

ESTADO CIVIL

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

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

LOCATÁRIO (Inquilino)

NOME COMPLETO

CPF / RG

ESTADO CIVIL

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

ENDEREÇO ATUAL / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL

BAIRRO

CIDADE / ESTADO

CEP

MATRÍCULA / REGISTRO

TIPO

ÁREA TOTAL (M²)

DORMITÓRIOS / BANHEIROS

VAGAS GARAGEM

☐ Apto ☐ Casa ☐ Sobrado ☐ Studio

Mobiliado: ☐ Totalmente ☐ Parcialmente ☐ Não Laudo de Vistoria (Anexo I): ☐ Sim ☐ Não

3. PRAZO E VALOR DO ALUGUEL

INÍCIO

TÉRMINO

DURAÇÃO (MESES)

VALOR MENSAL

R\$

§ Findo o prazo, sem oposição do Locador, a locação prorroga-se automaticamente (art. 47, Lei 8.245/91), podendo qualquer parte denunciá-la com **30 dias** de antecedência.

()

VENCIMENTO / PAGAMENTO

Dia . ☐ PIX ☐ TED ☐ Boleto ☐ Depósito

DADOS BANCÁRIOS / CHAVE PIX

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

4. ENCARGOS, REAJUSTE E GARANTIA LOCATÍCIA

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

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

Garantia (art. 37 — escolher apenas 1 modalidade)

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

☐ **B) Fiança**

NOME / CPF DO FIADOR

ENDEREÇO / IMÓVEL DE PROPRIEDADE

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

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

5. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Obrigações do Locador (art. 22)

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade;
- Garantir o uso pacífico do imóvel durante a locação;
- Responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Fornecer recibo discriminado de cada pagamento recebido;
- Pagar despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, X).

Animais de estimação: ☐ Permitido ☐ Não permitido ☐ Mediante condições: _____

Obrigações do Locatário (art. 23)

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

6. 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, reduzida pro rata (art. 4º, 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 ambas as partes.

Falta de pagamento > 30 dias: autoriza ação de despejo nos termos **Foro:** Comarca de _____, Estado de _____, excluindo qualquer outro.

7. DATA E ASSINATURAS

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em **2 (duas) vias**, 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 (se aplicável):

FIADOR

Nome: _____

CPF: _____

CÔNJUGE DO FIADOR

Nome: _____

CPF: _____

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

IMÓVEL	DATA DA VISTORIA	TIPO	RESPONSÁVEL		
		☐ Entrada ☐ Saída			
Cômodo	Paredes / Pintura	Piso	Teto	Instalações	Observações
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: _____
_____. Outras: _____

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

LOCADOR / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

Nome: _____

Assinatura: _____

LOCATÁRIO / RESPONSÁVEL PELA VISTORIA

Nome: _____

Assinatura: _____

Modelo de Contrato de Aluguel Residencial · Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) · Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002)
⚠ Documento de referência — consulte um advogado especializado antes de assinar.