

MODELO DE CONTRATO DE ALUGUEL SIMPLES

FÁCIL · RÁPIDO · COMPLETO

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

☐ **Modelo simplificado** — ideal para locações diretas entre particulares, sem imobiliária. Linguagem clara e objetiva. Preencha os campos em branco e assine. Recomenda-se consulta a advogado (OAB) antes de assinar.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas celebram entre si um **Contrato de Locação Residencial**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e, no que for omissivo, pela Lei nº 8.245/1991 e pelo Código Civil Brasileiro.

1. QUEM É O LOCADOR E QUEM É O LOCATÁRIO

LOCADOR — quem aluga o imóvel (Proprietário)

NOME COMPLETO

CPF / RG

ESTADO CIVIL

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

ENDEREÇO / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

LOCATÁRIO — quem vai morar (Inquilino)

NOME COMPLETO

CPF / RG

ESTADO CIVIL

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

ENDEREÇO ATUAL / CIDADE / CEP

TELEFONE / E-MAIL

2. O IMÓVEL QUE ESTÁ SENDO ALUGADO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL

BAIRRO

CIDADE / ESTADO

CEP

MATRÍCULA / REGISTRO

TIPO DO IMÓVEL

☐ Casa ☐ Apartamento ☐

Sobrado ☐ Studio

ÁREA TOTAL (M²)

DORMITÓRIOS / BANHEIROS

VAGAS DE GARAGEM

Mobiliado: ☐ Sim — totalmente ☐ Sim — parcialmente ☐ Não Animais de estimação: ☐ Permitido ☐ Não permitido

3. POR QUANTO TEMPO E QUANTO VAI PAGAR

INÍCIO DO CONTRATO

TÉRMINO DO CONTRATO

TOTAL (MESES)

VALOR MENSAL DO ALUGUEL

R\$ ()

DIA DO VENCIMENTO TODO MÊS

Todo dia do mês

COMO PAGAR

☐ PIX ☐ TED/DOC ☐ Boletto ☐ Depósito ☐ Dinheiro

CHAVE PIX / DADOS BANCÁRIOS

Se não pagar no prazo: multa de 2% sobre o valor do aluguel, mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M/FGV.

Reajuste anual: o aluguel será reajustado uma vez por ano pelo índice:

☐ IGP-M/FGV ☐ IPCA/IBGE ☐ Outro:

Prorrogação: se ninguém avisar o contrário, o contrato continua valendo automaticamente por prazo indeterminado (art. 47, Lei 8.245/91), podendo qualquer parte encerrar com 30 dias de aviso.

4. QUEM PAGA CADA CONTA

Conta / Despesa	Quem paga
IPTU (imposto do imóvel)	☐ Locador ☐ Locatário
Condomínio (taxa mensal)	☐ Locador ☐ Locatário
Obras / Benfeitorias do prédio	☐ Locador ☐ Locatário
Conta de água / esgoto	☐ Locador ☐ Locatário
Conta de energia elétrica	☐ Locador ☐ Locatário
Gás encanado	☐ Locador ☐ Locatário
Seguro contra incêndio	☐ Locador ☐ Locatário

Garantia do aluguel — escolha apenas 1 opção:

☐ **Caução em dinheiro:** meses = R\$

☐ **Fiador:**

NOME / CPF DO FIADOR

ENDEREÇO / IMÓVEL DE PROPRIEDADE

☐ **Seguro fiança:** Apólice: Seguradora:

☐ **Cessão fiduciária** de cotas de fundo de investimento

5. O QUE O LOCADOR E O LOCATÁRIO DEVEM FAZER

O Locador se compromete a:

- Entregar o imóvel limpo e em boas condições de uso;
- Deixar o Locatário usar o imóvel tranquilamente;
- Dar recibo de cada pagamento feito pelo Locatário;
- Pagar obras estruturais e despesas extraordinárias;
- Avisar com antecedência sobre qualquer visita ao imóvel.

O Locatário se compromete a:

- Pagar o aluguel e as contas no prazo combinado;
- Usar o imóvel só para morar (uso residencial);
- Cuidar bem do imóvel e fazer pequenos consertos do dia a dia;
- Não sublocar nem emprestar sem autorização escrita;
- Devolver o imóvel no mesmo estado em que recebeu.

6. MULTAS, SAÍDA ANTES DO PRAZO E REGRAS GERAIS

Multa por descumprir o contrato: 3 vezes o valor do aluguel, além de pagar pelos prejuízos causados.

Proibido sublocar ou ceder o imóvel a outras pessoas sem autorização escrita do Locador.

Visitas do Locador: com aviso prévio de pelo menos 24 horas.

Saída antes do prazo pelo Locatário: paga multa proporcional ao tempo restante, equivalente a 3 meses de aluguel, reduzida pro rata (art. 4º, Lei 8.245/91).

Obras e reformas: o Locatário não pode fazer obras sem autorização escrita do Locador. Reformas feitas sem autorização não serão reembolsadas.

Mudanças no contrato: só valem se feitas por escrito e assinadas pelos dois lados.

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

7. ASSINATURAS

As partes declaram ter lido e concordado com tudo o que está escrito neste contrato e assinam em **2 (duas) vias iguais**, na presença de 2 testemunhas.

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

LOCADOR

Nome: _____

CPF: _____

LOCATÁRIO

Nome: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 1

Nome: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 2

Nome: _____

CPF: _____

FIADOR (SE HOUVER)

Nome: _____

CPF: _____

CÔNJUGE DO FIADOR (SE CASADO)

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO I — COMO ESTAVA O IMÓVEL NA ENTRADA (E COMO DEVE SER DEVOLVIDO)

ENDEREÇO DO IMÓVEL	DATA DA VISTORIA	TIPO	RESPONSÁVEL		
		☐ Entrada ☐ Saída			
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: _____ **Medidores:** Energia: _____ kWh · Água: _____ m³ · Gás: _____ m³ · Outras: _____

Observações:

LOCADOR

Nome: _____ Assinatura: _____

LOCATÁRIO

Nome: _____ Assinatura: _____

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