

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Entre:

\_\_\_\_\_, solteiro, nacionalidade: \_\_\_\_\_, profissão:  
\_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º  
\_\_\_\_\_, residente em: \_\_\_\_\_,  
doravante denominado **LOCADOR**,

e:

\_\_\_\_\_, solteiro, nacionalidade: \_\_\_\_\_, profissão:  
\_\_\_\_\_, carteira de identidade n.º \_\_\_\_\_, CPF n.º  
\_\_\_\_\_,  
doravante denominado **LOCATÁRIO**.

As partes acima identificadas têm entre si justo e acertado o presente contrato de locação de imóvel residencial, que se regerá pela Lei 8.245/91, ficando desde já aceito nas cláusulas e condições abaixo descritas.

## CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

Por meio deste contrato, que firmam entre si o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, regula-se a locação do imóvel urbano localizado em:

\_\_\_\_\_

§ 1º. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, possui as características descritas abaixo:

\_\_\_\_\_

§ 2º. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para fins residenciais, sendo proibido ao **LOCATÁRIO** utilizá-lo para outras finalidades sem a autorização prévia e por escrito do **LOCADOR**, sob pena, em caso de violação, de multa e demais penalidades previstas na legislação aplicável.

## CLÁUSULA 2ª – DO VALOR DO ALUGUEL

O valor mensal do aluguel, livremente ajustado pelas partes, é de R\$ \_\_\_\_\_ (zero reais).

§ 1º. O pagamento do aluguel terá vencimento todo dia \_\_\_\_\_ (zero) de cada mês vencido.

§ 2º. O **LOCATÁRIO** deverá efetuar o pagamento do valor acordado por meio de transferência bancária por pix utilizando a chave \_\_\_\_\_.

§ 3º. Durante a vigência deste contrato, assim como em uma eventual prorrogação, o **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento da totalidade das contas de consumo e uso de energia, gás, água e esgoto que incidam sobre o imóvel, bem como por eventuais multas e infrações que venha a causar.

§ 4º. O **LOCADOR** será responsável pelo pagamento dos impostos, taxas e tributos que incidam sobre o imóvel durante a vigência deste contrato.

§ 5º. Caso o **LOCATÁRIO** não efetue o pagamento do aluguel até a data estipulada, ficará obrigado a pagar multa de 0% (zero por cento) sobre o valor devido, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária conforme variação do IGP-M no período.

### **CLÁUSULA 3ª – DO PRAZO DO ALUGUEL**

A presente locação será de prazo indeterminado, com início em \_\_\_\_\_.

Parágrafo único. As partes poderão solicitar a rescisão deste contrato a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

### **CLÁUSULA 4ª – DA VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL**

Fica vedada ao **LOCATÁRIO** a sublocação, cessão, ou empréstimo do imóvel, quer no todo, ou em parte, ou sob qualquer título, salvo autorização expressa do **LOCADOR**, sob pena de rescisão do presente contrato.

### **CLÁUSULA 5ª – DOS DEVERES DO LOCATÁRIO**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do **LOCATÁRIO**:

- I – pagar pontualmente o aluguel, bem como as demais despesas de sua responsabilidade, nos prazos estipulados;
- II – zelar pelo imóvel, conservando-o em bom estado de conservação e funcionamento, responsabilizando-se por quaisquer danos causados por si, seus familiares, visitantes ou prestadores de serviços;
- III – utilizar o imóvel como foi convencionado, de acordo com a sua natureza e com o fim a que se destina;
- IV – entregar o imóvel, no término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, excetuando-se apenas as deteriorações decorrentes do seu uso

normal;

V – comunicar imediatamente ao **LOCADOR**, informá-lo qualquer dano ou defeito no imóvel que seja de responsabilidade desta, para que sejam adotadas as providências cabíveis;

VI – realizar prontamente quaisquer reparos ou consertos no imóvel que sejam de sua responsabilidade, inclusive os decorrentes de mau uso ou negligência;

VII – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem a prévia autorização expressa e escrita do **LOCADOR**;

VIII – permitir ao **LOCADOR** ou seu mandatário o direito de realizar vistoria do imóvel, mediante prévia combinação de dia e horário, para avaliar as condições de conservação e funcionamento do mesmo;

IX – cumprir todas as normas relativas ao direito de vizinhança, notadamente as que se referem ao sossego, à tranquilidade, à segurança e à saúde dos vizinhos do imóvel locado, respondendo exclusivamente, civil e criminalmente, pelos danos que venha a causar a terceiros.

#### **CLÁUSULA 6ª – DOS DEVERES DO LOCADOR**

Sem prejuízo de outras disposições deste contrato, constituem obrigações do **LOCADOR**:

I – entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** em perfeitas condições de habitabilidade, assegurando a sua utilização plena e adequada para o fim a que se destina;

II – assegurar o uso pacífico do imóvel locado, não dificultando ou impedindo o direito do **LOCATÁRIO** de usufruir o imóvel com tranquilidade;

III – responder pelos vícios, problemas e defeitos anteriores à locação;

IV – acacacacac aca **CACACACAC** caacacac acac acaca cacaca cac acacacaca cac acaca cacacaca caca cacac acacaca cac ac acacac ac acac ac acacac ac acac aca cacaca cac acacacaca cacacaca ca.

#### **CLÁUSULA 7ª – DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS**

As benfeitorias necessárias terão o direito de retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso do **LOCADOR**.

§ 1º. As benfeitorias úteis terão direito a retenção ou indenização, desde que antecipadamente submetidas à autorização e aceite expresso do **LOCADOR**.

§ 2º. As benfeitorias voluptuárias não terão o direito de retenção ou indenização,

restando ao **LOCATÁRIO**, no fim da locação, modificar o imóvel para retornar à maneira que lhe foi entregue.

### **CLÁUSULA 8ª – DO SINISTRO**

Qualquer sinistro que porventura venha a ocorrer no imóvel ora locado, seja por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, obrigará o mesmo a arcar com todas as despesas decorrentes do sinistro, inclusive com eventuais reparos no imóvel.

### **CLÁUSULA 9ª – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento, o **LOCATÁRIO** terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação expressa.

§ 1º. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

§ 2º. Após sua notificação, o **LOCATÁRIO** terá 30 (trinta) dias para manifestar-se, de maneira inequívoca, sobre a sua aceitação à proposta.

§ 3º. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

### **CLÁUSULA 10ª – DA RESCISÃO**

O presente contrato será rescindido de forma imediata, independentemente de qualquer comunicação prévia, nas seguintes hipóteses:

I – ocorrendo sinistro, incêndio ou qualquer outra situação que impossibilite a posse do imóvel, bem como em quaisquer outras circunstâncias que impeçam a utilização plena do imóvel;

II – em caso de desapropriação do imóvel locado ou qualquer outro ato que resulte na perda da posse pelo **LOCADOR**.

§ 1º. Poderá também o presente instrumento ser rescindido, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus para o **LOCADOR**, caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação residencial.

§ 2º. Acacacaca cacaca cacaca cacacacac acac acacac acacaca cac acacaca cacacac ac a ca cac acaca caca ca **CACACACA** ca ca ca cac aca caca caca caca cac acac ac ac acacacacaca.

### **CLÁUSULA 11ª – DO DESCUMPRIMENTO**

Caso ocorra o descumprimento de uma ou mais cláusulas deste contrato por qualquer das partes, tal descumprimento poderá levar à rescisão imediata do contrato.

Parágrafo único. Qualquer eventual tolerância ou concessão entre as partes em relação ao descumprimento de qualquer cláusula deste contrato não implicará alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

### **CLÁUSULA 12ª – DO FORO**

Fica desde já eleito o foro da comarca de \_\_\_\_\_ para serem resolvidas eventuais pendências decorrentes deste contrato.

Por estarem assim certos e ajustados, firmam os signatários este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**LOCADOR**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_