MODELO DE CONTRATO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

LOCADOR: [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portador(a) do RG nº [...] e inscrito(a) no CPF sob o nº [...], residente em [ENDEREÇO COMPLETO], doravante denominado(a) LOCADOR;

LOCATÁRIO: [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portador(a) do RG nº [...] e inscrito(a) no CPF sob o nº [...], residente em [ENDEREÇO COMPLETO], doravante denominado(a) LOCATÁRIO;

Têm entre si justo e contratado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL, regido pela Lei nº 8.245/91, conforme as cláusulas abaixo:

CLÁUSULA 1ª — OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel residencial situado em [ENDEREÇO COMPLETO INCLUINDO CEP, NÚMERO E COMPLEMENTO], destinado exclusivamente à finalidade residencial do LOCATÁRIO e seu núcleo familiar imediato.

CLÁUSULA 2ª — PRAZO

O prazo da presente locação é de [30 (TRINTA) MESES / OUTRO PRAZO], iniciando-se em ___/___/_____ e encerrando-se em ___/___/_____, independentemente de notificação ou aviso, nos termos do art. 46 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 3ª — ALUGUEL E REAJUSTE

O valor mensal do aluguel é de R$ [VALOR POR EXTENSO], a ser pago até o dia [DIA DE PAGAMENTO] de cada mês, mediante [PIX / BOLETO / DEPÓSITO em conta indicada]. O aluguel será reajustado anualmente pelo [IPCA / IGP-M] acumulado dos últimos 12 meses, conforme art. 18 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 4ª — IPTU E CONDOMÍNIO

Por força do art. 25 da Lei 8.245/91, ficam transferidos ao LOCATÁRIO o pagamento do IPTU e das despesas ordinárias de condomínio, durante o período de vigência da locação. Despesas extraordinárias de condomínio (arts. 22 e 23) permanecem por conta do LOCADOR.

CLÁUSULA 5ª — GARANTIA

A título de garantia da presente locação, fica convencionada a modalidade [CAUÇÃO EM DINHEIRO no valor de R$ ___ (limite legal: 3 meses) / FIADOR identificado abaixo / SEGURO-FIANÇA / CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS], nos termos do art. 37 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA 6ª — RESCISÃO ANTECIPADA

Em caso de rescisão antecipada pelo LOCATÁRIO, será devida multa proporcional ao período faltante para o término do contrato, calculada nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91 (proporcional ao período de cumprimento). O LOCADOR poderá retomar o imóvel apenas nas hipóteses do art. 47 antes do término, salvo denúncia vazia ao final do prazo (art. 46).

CLÁUSULA 7ª — VISTORIA E CONSERVAÇÃO

O imóvel é entregue em [PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, CONFORME LAUDO DE VISTORIA ANEXO]. O LOCATÁRIO obriga-se a restituí-lo nas mesmas condições em que recebido, salvo os desgastes naturais decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA 8ª — FORO

Fica eleito o foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor.

ASSINATURAS

Local: _____ Data: ___/___/_____

_____

[NOME COMPLETO DA PARTE 1]

_____

[NOME COMPLETO DA PARTE 2]

TESTEMUNHAS:

_____ _____

Nome: [...] Nome: [...]

CPF: [...] CPF: [...]