Modelo educativo da Primeira Chave (primeirachave.com.br). Não é parecer jurídico. Preencha os campos grifados, apague o que não se aplica e, em negócio de valor alto ou com pendência, peça a revisão de um advogado. Apague este aviso e o anexo antes de assinar.

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR: [nome completo do locador], [nacionalidade do locador], [estado civil do locador], [profissão do locador], RG [RG e órgão emissor do locador], CPF [CPF do locador], residente em [endereço completo do locador].

LOCATÁRIO: [nome completo do locatário], [nacionalidade do locatário], [estado civil do locatário], [profissão do locatário], RG [RG e órgão emissor do locatário], CPF [CPF do locatário], residente em [endereço completo do locatário].

As partes acima combinam a locação residencial do imóvel descrito abaixo, pela Lei 8.245/1991, nas condições seguintes.

Cláusula 1ª · O imóvel

O LOCADOR aluga ao LOCATÁRIO, só para moradia dele e da família, o imóvel [descrição do imóvel], localizado em [endereço do imóvel].

O estado do imóvel na entrega das chaves está descrito no laudo de vistoria, com fotos, assinado pelos dois e que faz parte deste contrato.

Cláusula 2ª · Prazo

A locação dura [prazo (em meses)] meses, a partir de [data de início]. Se o LOCATÁRIO continuar no imóvel depois disso sem oposição do LOCADOR, a locação segue por prazo indeterminado, nas mesmas condições.

Cláusula 3ª · Aluguel e reajuste

O aluguel é de R$ [valor do aluguel] por mês, pago até o dia [dia do vencimento] de cada mês por [como o aluguel é pago].

O aluguel é reajustado a cada 12 meses pela variação do [índice de reajuste].

Atraso gera multa de [multa por atraso do aluguel (%)]% sobre o valor devido, mais correção pelo mesmo índice.

Cláusula 4ª · Encargos

Além do aluguel, o LOCATÁRIO paga: [encargos pagos pelo locatário].

As despesas extraordinárias de condomínio (obras na estrutura, pintura de fachada, fundo de reserva) são do LOCADOR.

Cláusula 5ª · Garantia

Para garantir este contrato, o LOCATÁRIO oferece: [garantia escolhida (só uma)].

Cláusula 6ª · Uso, conservação e reformas

O LOCATÁRIO cuida do imóvel como se fosse dele e o devolve no estado do laudo de vistoria, salvo o desgaste normal do uso.

O LOCATÁRIO não pode sublocar, emprestar ou ceder o imóvel sem autorização por escrito do LOCADOR.

Obras e reformas só com autorização por escrito do LOCADOR. Benfeitorias necessárias são reembolsadas; as úteis, só se autorizadas; as de enfeite ficam ou são retiradas sem estragar o imóvel.

Cláusula 7ª · Devolução antecipada

Se o LOCATÁRIO devolver o imóvel antes do fim do prazo, paga multa de [multa por devolução antecipada (nº de aluguéis)] aluguéis, reduzida na proporção do tempo que já cumpriu.

Não há multa se a devolução for porque o empregador do LOCATÁRIO o transferiu para outra cidade, com aviso por escrito de 30 dias.

Cláusula 8ª · Venda do imóvel

Se o LOCADOR decidir vender o imóvel, o LOCATÁRIO tem preferência para comprar nas mesmas condições oferecidas a terceiros, e deve ser avisado por escrito.

Cláusula 9ª · Disposições finais

Fica eleito o foro da comarca de [cidade do foro] para resolver qualquer questão sobre este contrato.

[cidade da assinatura], [data da assinatura].

_____

LOCADOR

_____

LOCATÁRIO

_____

FIADOR e cônjuge (se houver)

_____

TESTEMUNHA 1 · nome e CPF

_____

TESTEMUNHA 2 · nome e CPF

ANEXO · O QUE CADA CLÁUSULA FAZ (APAGUE ANTES DE ASSINAR)

Cláusula 1ª · O imóvel. A lei manda o locador entregar a descrição do estado do imóvel, com os defeitos (Lei 8.245/1991, art. 22, V). Laudo com fotos é o que resolve a briga na devolução.

Cláusula 2ª · Prazo. Prazo de 30 meses ou mais permite ao locador pedir o imóvel de volta no fim do prazo sem dar motivo (art. 46). Com menos de 30 meses, depois do fim do prazo ele só retoma nos casos da lei (art. 47). Escolha sabendo disso.

Cláusula 3ª · Aluguel e reajuste. O valor é livre, mas não pode ser atrelado a salário mínimo nem a moeda estrangeira (art. 17). O reajuste é anual. Multa alta demais pode ser reduzida pelo juiz (Código Civil, art. 413).

Cláusula 4ª · Encargos. IPTU é do locador, a não ser que o contrato passe para o inquilino (art. 22, VIII). Condomínio do dia a dia é do inquilino; obra e fundo de reserva, do dono (arts. 22, X, e 23, XII).

Cláusula 5ª · Garantia. A lei proíbe mais de uma garantia no mesmo contrato (art. 37, parágrafo único). As opções são caução, fiador, seguro-fiança ou cessão de cotas de fundo (art. 37). Caução em dinheiro vai até 3 aluguéis, em poupança, e volta com o rendimento (art. 38).

Cláusula 6ª · Uso, conservação e reformas. Desgaste normal (pintura gasta pelo tempo) não é dano. Sublocar sem autorização é proibido (art. 13). Regras de benfeitorias: arts. 35 e 36.

Cláusula 7ª · Devolução antecipada. A multa é sempre proporcional ao tempo que falta, e a transferência pelo empregador dispensa a multa (art. 4º). O locador não pode pedir o imóvel antes do fim do prazo.

Cláusula 8ª · Venda do imóvel. É o direito de preferência do inquilino (art. 27). Para a venda não desfazer a locação, o contrato precisa de cláusula de vigência averbada na matrícula (art. 8º); pergunte ao cartório.

Cláusula 9ª · Disposições finais. Com duas testemunhas, o contrato vira título executivo para cobrar aluguel atrasado (CPC, art. 784, III).

Base legal: Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), arts. 4º, 8º, 13, 17, 22, 23, 27, 35, 36, 37, 38, 46 e 47; Código Civil, art. 413; CPC, art. 784, III (título executivo).

Mais explicações, passo a passo, em primeirachave.com.br.