

KLEBER GIROLA | PDF GRÁTIS

Contrato de Locação Residencial 12 meses

Modelo preenchível - versão sem garantia locatícia

ATENÇÃO AO PRAZO DE 12 MESES

Este contrato é residencial e tem prazo inferior a 30 meses. Ao terminar os 12 meses, se o locatário permanecer no imóvel, a locação pode se prorrogar automaticamente por prazo indeterminado. A retomada pelo locador não funciona da mesma forma que em contratos residenciais de 30 meses ou mais e deve observar as hipóteses da Lei do Inquilinato.

Como utilizar este material

1. Preencha os campos do PDF no computador ou celular. Você também pode imprimir e preencher manualmente.
2. Confira especialmente nomes, CPF/CNPJ, endereço do imóvel, datas, valor do aluguel, vencimento, índice de reajuste e responsabilidade pelo IPTU.
3. Anexe uma vistoria de entrada com fotos e leitura dos medidores. Isso reduz discussões futuras sobre o estado do imóvel.
4. O modelo abaixo foi estruturado sem garantia locatícia. Não acrescente caução, fiador ou seguro-fiança sem adaptar corretamente o contrato.
5. Assine com duas testemunhas. A presença de duas testemunhas pode ser relevante para a força executiva do documento particular, conforme o CPC.

SEU CASO É DIFERENTE?

Este é um modelo geral para situações comuns. Se a locação envolver garantia, imóvel mobiliado, vários proprietários, locatário pessoa jurídica, cláusulas especiais ou alguma condição que não esteja contemplada aqui, acesse klebergirola.com.br/contato. Situações jurídicas específicas podem exigir análise de advogado.

Base legal consultada: Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), texto compilado vigente, especialmente arts. 4º, 17 a 23, 37 a 47; e Código de Processo Civil, art. 784, III. A página 1 é informativa e pode ser separada antes da assinatura do contrato.

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - 12 MESES

Versão sem garantia locatícia

QUADRO DE DADOS DA LOCAÇÃO

LOCADOR(A) - NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL

CPF/CNPJ

RG / DOCUMENTO

ENDEREÇO DO LOCADOR(A)

E-MAIL

TELEFONE / WHATSAPP

LOCATÁRIO(A) - NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL

CPF/CNPJ

RG / DOCUMENTO

ENDEREÇO ATUAL DO LOCATÁRIO(A)

E-MAIL

TELEFONE / WHATSAPP

IMÓVEL LOCADO - ENDEREÇO COMPLETO

COMPLEMENTO / UNIDADE

MATRÍCULA / INSCRIÇÃO (SE CONHECIDA)

INÍCIO

TÉRMINO

PRAZO

ALUGUEL MENSAL (R\$)

DIA DO VENCIMENTO

ÍNDICE ANUAL DE REAJUSTE

FORMA / DADOS PARA PAGAMENTO

RESPONSABILIDADE PELO IPTU / TAXA EQUIVALENTE

☐

Locador

☐

Locatário

CONDOMÍNIO MENSAL APROXIMADO / OBSERVAÇÕES (SE HOUVER)

Pelo presente instrumento particular, as partes qualificadas no Quadro de Dados da Locação, doravante denominadas LOCADOR e LOCATÁRIO, ajustam a locação residencial do imóvel acima identificado, mediante as cláusulas seguintes e em conformidade com a Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 1 - OBJETO E DESTINAÇÃO

O LOCADOR entrega ao LOCATÁRIO, em locação, o imóvel identificado neste contrato, exclusivamente para uso residencial do LOCATÁRIO e das pessoas que com ele residirem. É vedada a alteração da destinação, a cessão, a transferência ou a sublocação total ou parcial sem autorização prévia e escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA 2 - PRAZO DE 12 MESES

A locação é ajustada pelo prazo certo de 12 (doze) meses, com início e término indicados no Quadro de Dados. Durante o prazo contratado, o LOCADOR não poderá reaver o imóvel, salvo nas hipóteses previstas em lei.

CLÁUSULA 3 - PRORROGAÇÃO APÓS O PRAZO

Por se tratar de locação residencial com prazo inferior a 30 meses, encerrado o período de 12 meses e permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel, a locação poderá prorrogar-se automaticamente por prazo indeterminado, observando-se o art. 47 da Lei nº 8.245/1991. O simples término dos 12 meses, por si só, não autoriza a retomada imotivada do imóvel pelo LOCADOR.

CLÁUSULA 4 - ALUGUEL E PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará o aluguel mensal indicado no Quadro de Dados, na forma e até a data ali estabelecidas. Os pagamentos deverão ser identificáveis e, quando solicitado, o LOCADOR fornecerá recibo discriminado. Esta versão é celebrada sem garantia locatícia; as partes deverão observar as regras legais aplicáveis ao pagamento do aluguel em locação sem garantia.

CLÁUSULA 5 - REAJUSTE

Se a locação permanecer vigente após completado o período legalmente permitido para reajuste, o aluguel será reajustado pela periodicidade mínima admitida em lei, utilizando-se o índice indicado no Quadro de Dados. Se o índice deixar de existir ou não puder ser utilizado, as partes poderão adotar outro índice legalmente admitido que reflita a variação de preços, mediante ajuste escrito.

CLÁUSULA 6 - ATRASO

O pagamento após o vencimento ficará sujeito a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a parcela vencida, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados proporcionalmente aos dias de atraso, e atualização monetária quando cabível, sem prejuízo das demais medidas legalmente admitidas.

CLÁUSULA 7 - ENCARGOS DE CONSUMO E CONDOMÍNIO

Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas de consumo vinculadas ao uso do imóvel, como energia elétrica, água, esgoto, gás, telefone e serviços contratados em seu nome, bem como as despesas ordinárias de condomínio quando existentes. As despesas extraordinárias de condomínio permanecem a cargo do LOCADOR, na forma da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA 8 - IPTU E TAXAS DO IMÓVEL

A responsabilidade pelo IPTU ou taxa equivalente será daquela parte marcada no Quadro de Dados. Caso o LOCATÁRIO seja indicado como responsável, o ajuste é feito de forma expressa neste contrato, sem prejuízo da responsabilidade tributária definida pela legislação perante o Município.

CLÁUSULA 9 - ESTADO DO IMÓVEL E VISTORIA

O LOCATÁRIO declara receber o imóvel no estado descrito no Laudo de Vistoria de Entrada, que, quando anexado e assinado pelas partes, integra este contrato. O LOCATÁRIO deverá comunicar prontamente ao LOCADOR defeitos ou danos cuja reparação não lhe caiba.

CLÁUSULA 10 - CONSERVAÇÃO E REPAROS

O LOCATÁRIO deverá conservar o imóvel e reparar os danos causados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prestadores. Não poderá modificar a forma interna ou externa do imóvel sem consentimento prévio e escrito do LOCADOR. Vícios ou defeitos anteriores à locação e reparos de responsabilidade legal do proprietário permanecerão a cargo do LOCADOR.

CLÁUSULA 11 - BENFEITORIAS

Obras e benfeitorias que não sejam pequenos reparos de uso normal deverão ser previamente comunicadas ao LOCADOR e, quando cabível, autorizadas por escrito. A indenização, retenção ou retirada de benfeitorias observará a Lei nº 8.245/1991 e eventual autorização escrita específica entre as partes.

CLÁUSULA 12 - VISTORIAS DURANTE A LOCAÇÃO

O LOCATÁRIO permitirá a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por pessoa por ele indicada, mediante prévia combinação de dia e horário, preservada a privacidade e o uso pacífico do imóvel.

CLÁUSULA 13 - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO ANTES DO PRAZO

Se o LOCATÁRIO devolver o imóvel antes do término dos 12 meses, pagará multa compensatória equivalente a 3 (três) aluguéis, reduzida proporcionalmente ao período já cumprido do contrato, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa. Na hipótese de transferência determinada pelo empregador para outra localidade, aplica-se a regra legal mediante comunicação escrita com a antecedência exigida por lei.

CLÁUSULA 14 - INFRAÇÃO E FALTA DE PAGAMENTO

A locação poderá ser desfeita nas hipóteses previstas em lei, inclusive por mútuo acordo, infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos, ou necessidade de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público quando presentes os requisitos legais.

CLÁUSULA 15 - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E CHAVES

Ao encerrar a locação, o LOCATÁRIO devolverá o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal, conforme vistoria de saída. Deverá entregar as chaves e, quando solicitado, comprovantes de quitação ou encerramento dos consumos e encargos de sua responsabilidade. A entrega das chaves deverá ser formalmente registrada.

CLÁUSULA 16 - COMUNICAÇÕES

E-mail e WhatsApp informados no Quadro de Dados poderão ser utilizados para comunicações operacionais entre as partes, desde que seja possível identificar o remetente e preservar o conteúdo da mensagem. Quando a lei ou a situação exigir formalidade específica, deverão ser utilizados os meios adequados.

CLÁUSULA 17 - VENDA DO IMÓVEL

A eventual venda do imóvel durante a locação deverá observar os direitos do LOCATÁRIO previstos na Lei nº 8.245/1991, inclusive o direito de preferência quando aplicável.

CLÁUSULA 18 - FORO

Para questões decorrentes deste contrato, fica eleito o foro da comarca onde se localiza o imóvel, sem prejuízo das regras legais de competência e de eventual acordo válido entre as partes.

ASSINATURAS

As partes declaram ter lido o contrato, compreendido suas condições e recebido oportunidade de esclarecer dúvidas antes da assinatura.

CIDADE

DATA

LOCADOR(A)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

LOCATÁRIO(A)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

TESTEMUNHAS

Testemunha 1

Nome: _____

CPF: _____

Testemunha 2

Nome: _____

CPF: _____

ANEXOS RECOMENDADOS

1. Laudo de Vistoria de Entrada com fotos; 2. relação de chaves e controles entregues; 3. leitura inicial de água, energia e gás; 4. regulamento do condomínio, quando houver; 5. documentos ou autorizações específicas combinadas entre as partes.

PRECISA DE ALGO MAIS ESPECÍFICO?

Acesse klebergirola.com.br/contato. Podemos direcionar você para o material adequado e para o atendimento correspondente à sua necessidade imobiliária. Casos jurídicos complexos podem exigir advogado.

Referências oficiais: Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), texto compilado da Presidência da República; Código de Processo Civil, art. 784, III. Este modelo não substitui análise individualizada quando houver particularidades relevantes.