

KLEBER GIROLA | PDF GRÁTIS

Contrato de Locação Residencial

12 meses com fiador

Modelo preenchível - versão com fiança locatícia

ATENÇÃO À FIANÇA LOCATÍCIA

O **fiador assume responsabilidade patrimonial** pelo cumprimento das obrigações garantidas. Em regra, se o fiador for casado, a prestação da fiança exige autorização do outro cônjuge, exceto no regime de separação absoluta. A legislação também prevê exceção à impenhorabilidade do bem de família para obrigação decorrente de fiança em contrato de locação. Leia o contrato inteiro antes de assinar.

Como utilizar este material

1. Preencha os campos do PDF no computador ou celular. Você também pode imprimir e preencher manualmente.
2. Confira os dados do locador, locatário, imóvel, aluguel, vencimento, reajuste, IPTU e a qualificação completa do fiador.
3. Se o fiador for casado, informe o regime de bens e providencie a assinatura do cônjuge quando juridicamente necessária.
4. Não combine esta fiança com caução, seguro-fiança ou outra modalidade de garantia no mesmo contrato.
5. Anexe vistoria de entrada, fotos, leitura dos medidores e relação de chaves. Assine com duas testemunhas.

SEU CASO É DIFERENTE?

Este é um modelo geral para situações comuns. Se houver mais de um fiador, união estável com particularidades, locatário pessoa jurídica, imóvel mobiliado, cláusulas especiais ou outra condição não contemplada, 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. 37 a 40 e 47; Código Civil, especialmente art. 1.647; Lei nº 8.009/1990, art. 3º, VII; e Código de Processo Civil, art. 784, III. A página 1 é informativa e pode ser separada antes da assinatura.

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - 12 MESES

Versão com fiador

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

12 meses

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)

Dados do fiador e anuência conjugal

Preencha esta página com atenção. A fiança é uma obrigação patrimonial relevante.

FIADOR(A) - NOME COMPLETO

CPF

RG / DOCUMENTO

NACIONALIDADE

PROFISSÃO

ENDEREÇO COMPLETO DO FIADOR(A)

E-MAIL

TELEFONE / WHATSAPP

ESTADO CIVIL

REGIME DE BENS (SE CASADO)

CÔNJUGE DO FIADOR - QUANDO APLICÁVEL

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE

CPF

RG / DOCUMENTO

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DO FIADOR

Ao assinar este contrato, o FIADOR declara ter lido as obrigações garantidas e estar ciente de que a fiança pode produzir efeitos patrimoniais relevantes. A garantia é adotada como **única modalidade de garantia locatícia** deste contrato. Na hipótese de casamento, a autorização do cônjuge deve observar o regime de bens e a legislação aplicável.

ATENÇÃO AO PATRIMÔNIO DO FIADOR

A Lei nº 8.009/1990 contém exceção à regra geral de impenhorabilidade do bem de família para obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. Se houver dúvida sobre o alcance da garantia ou sobre patrimônio familiar, procure orientação jurídica antes da assinatura.

Pelo presente instrumento particular, as partes qualificadas no Quadro de Dados da Locação e na página de Dados do Fiador, doravante denominadas LOCADOR, LOCATÁRIO e FIADOR, ajustam a locação residencial do imóvel identificado neste contrato, 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 prorroga-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.

CLÁUSULA 5 - FIANÇA COMO GARANTIA ÚNICA

Como única garantia locatícia deste contrato, o FIADOR presta fiança para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, na extensão prevista neste instrumento e na legislação aplicável. Não se acumula esta fiança com caução, seguro-fiança ou outra modalidade de garantia locatícia.

CLÁUSULA 6 - EXTENSÃO TEMPORAL DA FIANÇA

Salvo disposição contratual em contrário ou hipótese legal de exoneração ou substituição, a garantia estende-se até a efetiva devolução do imóvel, ainda que a locação venha a ser prorrogada por prazo indeterminado, observada a Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA 7 - EXONERAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA

Na ocorrência das hipóteses legais de exoneração do FIADOR ou necessidade de nova garantia, serão observados os procedimentos e prazos previstos na Lei do Inquilinato, inclusive quanto à possibilidade de o LOCADOR exigir novo fiador ou substituição da modalidade de garantia.

CLÁUSULA 8 - 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 mediante ajuste escrito.

CLÁUSULA 9 - 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 10 - 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 11 - 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 12 - 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 13 - 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 14 - BENFEITORIAS

Obras e benfeitorias que não sejam pequenos reparos de uso normal deverão ser previamente comunicadas ao LOCADOR e, quando cabíveis, 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 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - RESPONSABILIDADE DO FIADOR

O FIADOR responderá pelas obrigações garantidas nos limites deste contrato e da lei. O FIADOR deverá comunicar ao LOCADOR alteração relevante de endereço ou situação que possa afetar a garantia, sem prejuízo das hipóteses legais em que poderá ser exigida sua substituição.

CLÁUSULA 19 - 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 20 - COMUNICAÇÕES

E-mail e WhatsApp informados neste contrato 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 21 - 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 22 - 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. O FIADOR declara ciência específica do alcance patrimonial da fiança.

CIDADE

DATA

LOCADOR(A)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

LOCATÁRIO(A)

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

FIADOR(A)

Nome: _____

CPF: _____

CÔNJUGE ANUENTE - SE APLICÁVEL

Nome: _____

CPF: _____

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. documentos cadastrais do fiador e do cônjuge quando aplicável; 5. regulamento do condomínio, quando houver; 6. demais documentos combinados 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.