



Contrato de Locação Residencial

Modelo editável do Banco de Ferramentas

Como utilizar

- Substitua todos os campos destacados entre colchetes e complete as linhas de preenchimento.
- Preserve apenas as alternativas compatíveis com o contrato e com o caso concreto.
- Confira datas, valores, prazos, cláusulas citadas, referências legais, partes e assinaturas.
- Exclua esta página de orientação antes de enviar o documento para assinatura ou utilização.

Conferência do conteúdo original

- O conteúdo-base do PDF original foi mantido, sem inclusão de novas regras jurídicas.
- Marcas de página, dados pessoais e dados empresariais do exemplo foram retirados ou transformados em campos editáveis.
- Observações internas e indicações de texto opcional foram convertidas em orientações visíveis para adaptação.

Atenção: confira as referências legais e sua adequação ao caso antes de utilizar o modelo.

Contrato de Locação Residencial

(COM ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO)

De um lado, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada na cidade do [CIDADE/UF], doravante denominada “LOCADORA”.

(SEM ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO)

De um lado, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], neste instrumento denominado simplesmente como

“LOCADORA”.

De um lado, [NOME / RAZÃO SOCIAL DO LOCADOR], representado por [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na ENDEREÇO COMPLETO, denominada “LOCADORA” De outro lado [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], E [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo ÓRGÃO EXPEDIDOR/ESTADO, inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], no qual de declaram solidários, de acordo com o artigo 2º da lei 8245/91, doravante denominados “LOCATÁRIO”,

[NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], E [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], [PROFISSÃO], portadora da Carteira de Identidade RG nº [PREENCHER], expedida pelo ÓRGÃO EXPEDIDOR/ESTADO, inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], residente e domiciliada, com endereço eletrônico: [PREENCHER] e telefone: (21) [PREENCHER] residente e domiciliada na [ENDEREÇO COMPLETO], doravante denominados “OCUPANTE”.

GARANTIA: O “LOCATÁRIO” oferta a LOCADORA TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO no valor nominal de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), subscrito pela [NOME DA SEGURADORA], representada pela proposta/formulário nº:

[PREENCHER], na forma estabelecida na CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: O presente contrato é garantido com depósito caução. Existe desde março de 202X, depósito caução à época no valor total de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), atualizados para MÊS de ANO, R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER] centavos), conforme CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: O presente contrato é garantido com depósito caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel, no valor total de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), que deverá ser depositado no ato da assinatura do presente instrumento, no BANCO [PREENCHER], AG: [PREENCHER], CONTA CORRENTE: [PREENCHER] de titularidade de [PREENCHER], CNPJ sob o nº [PREENCHER]

OU CPF Nº [PREENCHER], conforme CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: As partes estabelecem a FIANÇA como garantia do presente contrato na pessoa do NOME COMPLETO, inscrito no CPF sob o nº [PREENCHER], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da identidade nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER] casado com [NOME COMPLETO], inscrito no CPF sob o nº [PREENCHER], [NACIONALIDADE], [PROFISSÃO], portadora da identidade nº [PREENCHER], expedida pelo [ÓRGÃO EXPEDIDOR/UF], inscrita no CPF sob o nº [PREENCHER], ambos residentes e domiciliados à [ENDEREÇO COMPLETO], nos termos da CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: As partes concordam em estabelecer a título de garantia a caução de bem imóvel, relativo ao bem situado na [ENDEREÇO COMPLETO], inscrito na matrícula [PREENCHER], registrado no cartório [PREENCHER], nos termos da CLÁUSULA [PREENCHER].

GARANTIA: A parte “LOCATÁRIA” oferta a parte “LOCADORA” o SEGURO FIANÇA, subscrito pela NOME DA SEGURADORA, representada pela apólice nº: [PREENCHER], na forma estabelecida na CLÁUSULA [PREENCHER].

Daqui em diante a parte “LOCADORA” será denominada apenas como LOCADORA, a parte “LOCATÁRIA” como LOCATÁRIA, os “RESIDENTES” no imóvel de OCUPANTE e eventual “FIADORA” de FIADORA.

É assim que as partes acima qualificadas passam, através deste instrumento, na melhor forma em direito admitida, a firmar o presente contrato de locação, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO OBJETO

É objeto do presente contrato de locação residencial o imóvel situado na [ENDEREÇO COMPLETO], com suas benfeitorias e pertences, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, de exclusiva propriedade da “LOCADORA”, com uma vaga de garagem E MOBILIADO.

PARÁGRAFO ÚNICO: A “LOCATÁRIA”, após vistoria realizada no local, constatou estar o imóvel em perfeitas condições de uso para a finalidade a que se destina, inclusive no tocante a condições de limpeza e funcionamento de todas as instalações. (FAZER CONSTAR ALGO QUE NÃO ESTEJA DE ACORDO COM

ESTA CLÁUSULA)

§ 1º - Acordam as partes que a “LOCADORA”, através da intermediadora [PREENCHER], irá realizar o laudo de

vistoria nos 10 (dez) primeiros dias da locação. Em contra partida, a “LOCATÁRIA” se compromete a franquear a entrada da intermediadora supracitada no prazo de 10 (dez) dias contados do início da

locação para a elaboração do laudo e a assiná-lo dentro do mesmo prazo, sob pena de multa da cláusula oitava e sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

O prazo da presente locação é de 30 (trinta) meses, iniciando-se em DIA de MÊS de ANO e terminando em DIA de MÊS de ANO, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, quando as chaves deverão ser entregues a “LOCADORA” com contrarecibo firmado por esta.

PARAGRAFO ÚNICO: O presente contrato permite que após 18 (dezoito) meses da vigência do mesmo, poderá a “LOCATÁRIA”, informar por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, seu interesse na rescisão contratual, sem a incidência multa.

PARAGRAFO ÚNICO: A “LOCATÁRIA” estará isenta da multa em razão da rescisão antecipada do contrato após o cumprimento do 12º (décimo segundo) mês contado do início do presente contrato. Sendo assim, após iniciar o 13º (décimo terceiro) mês, a “LOCATÁRIA” não será cobrada pela multa por devolução do imóvel antes do término do contrato, desde que todos os aluguéis até o momento do envio da notificação da rescisão tiverem sido pagos sem qualquer atraso e comunicar a “LOCADORA” através do endereço eletrônico constante neste instrumento com 30 (trinta) dias de antecedência.

PARÁGRAFO ÚNICO: A “LOCATÁRIA” estará isenta apenas e exclusivamente da multa por rescisão antecipada após 12 meses, o que não isenta os mesmos das demais obrigações previstas no documento.

CLÁUSULA TERCEIRA-DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ **[PREENCHER]** (**[PREENCHER]**) que, observadas as disposições legais vigentes, será reajustado anualmente, de acordo com o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, na sua falta, pelo INPC, e na falta deste, por outro índice oficial de preços que, com fidelidade, reflita a inflação ocorrida no período de 12 (doze) meses, na hipótese de renovação da presente locação. Fica, desde já, ajustado entre as partes que se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta

cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo passará a ser adotado na locação ora contratada,

inclusive no caso de sua prorrogação por prazo indeterminado, bem como não haverá redução do valor de locação à época pago em caso do índice eleito resultar em negativo, resultando na manutenção do valor cobrado.

§1º - O aluguel será pago pela “LOCATÁRIA”, mediante pagamento de boleto bancário que será enviado para os endereços eletrônicos indicados nesta cláusula, nos §xº e §xº, com vencimento no dia **[PREENCHER]**

(**[PREENCHER]**) de cada mês, através da **[NOME COMPLETO]**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **[PREENCHER]**, com sede na **[ENDEREÇO COMPLETO]**, no qual as partes reconhecem como administradora da presente locação.

SE PESSOA FÍSICA

[NOME COMPLETO], inscrita no CNPJ sob o nº [PREENCHER], CRECI Nº [PREENCHER], com endereço profissional na [ENDEREÇO COMPLETO](...)

§2º - O primeiro aluguel, quando não corresponder ao mês cheio, será cobrado “pro rata die” no dia acordada de vencimento no mês subsequente, ou seja, pelos dias que corresponderem ao período do início da locação até o último dia do mês.

§3º O pagamento de aluguéis e encargos locatícios, legais e contratuais, após seu vencimento, será automaticamente acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito corrigido monetariamente, bem como 1% (um por cento) de juros.

§4º A “LOCATÁRIA” declara estar ciente de que após 3 (três) dias de atraso no pagamento da locação e/ou acessório, o contrato será encaminhado para o setor jurídico para cobrança extrajudicial, sendo ainda devido pela “LOCATÁRIA” honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

§5º - Na hipótese de haver cobrança judicial, a “LOCATÁRIA” pagará, além das despesas processuais, os honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o valor da demanda, acrescido de multa, juros, correção monetária, sem prejuízo das multas contratuais e legais e sobre os valores relativos a eventuais perdas e danos constatados no imóvel.

§6º - Fica convencionado entre as partes que a “LOCATÁRIA” autoriza a “LOCADORA” levar a protesto o aluguel e encargos por falta de pagamento do título de dívida, nos termos da Lei número 9.492 de 10/09/1997 ou a negativação junto aos órgãos Serasa e SPC, antes de ajuizar ação de despejo por falta de pagamento, caso seja de interesse da “LOCADORA”, a seu exclusivo critério.

§7º - Fica definido que toda e qualquer comunicação a ser feita pela “LOCADORA” a “LOCATÁRIA”, incluindo o envio das cobranças, dar-se-á via contato telefônico, através dos números: ([PREENCHER]) [PREENCHER] e ([PREENCHER]) [PREENCHER], e/ou através dos e-mails: [PREENCHER] e [PREENCHER], sendo que a simples remessa de mensagens para os e-mails apontados, presume o recebimento da informação pela “LOCATÁRIA”.

§8º - A “LOCATÁRIA” se obriga a comunicar a “LOCADORA”, por escrito, no e-mail [PREENCHER], sobre

qualquer mudança de e-mail ou número de telefone, sob pena de incorrer na multa por atraso, caso ultrapasse o prazo de vencimento para pagamento da locação e acessórios.

§9º - Se compromete a “LOCATÁRIA” a não entrar em contato diretamente com a “LOCADORA” para qualquer assunto relacionado a presente locação, sob pena de rescisão do contrato e multa prevista na CLÁUSULA [PREENCHER].

§10º - Declara a “LOCATÁRIA” que é terminantemente proibido o pagamento da locação por meio

de TED, DOC, PIX ou qualquer outro meio, apenas através de boleto bancário, sob pena de aplicação de multa por atraso do §2º, bem como a multa prevista na cláusula oitava e rescisão contratual.

CLÁUSULA QUARTA- DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

A LOCATÁRIA pagará, além do aluguel mensal, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a taxa estadual de segurança contra incêndio, a taxa de água e de energia elétrica, o prêmio do seguro contra incêndio e condomínio, bem como todos os demais impostos e taxas que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado, configurando grave infração contratual a falta de pagamento destes encargos. A LOCATÁRIA se obriga ainda a entregar mensalmente a LOCADORA, no ato do pagamento do aluguel, comprovante de quitação de todos os encargos acima mencionados, ressalvada, a hipótese de estes pagamentos terem sido feitos através de depósito bancário junto com aluguel.

§ 1º - Se ocorrer atraso ou falta de pagamento dos encargos legais e contratualmente previstos, as multas

e correções exigíveis serão de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA.

§ 2º - Todos os avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas a LOCADORA pelos órgãos

públicos, deverão ser imediatamente entregues a este, sob pena de ficar a LOCATÁRIA responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão, bem como responder por perdas e danos eventualmente ocasionados a LOCADORA.

CLÁUSULA QUINTA – DO USO E DESTINAÇÃO

A LOCATÁRIA se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a locar o imóvel, ora objeto deste contrato, para uso exclusivamente residencial de sua família.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA, sem o expresse consentimento por escrito da LOCADORA, não

poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, o presente contrato de locação a terceiros. Qualquer sublocação, total ou parcial, transferência, empréstimos ou cessão do imóvel locado, mesmo que sejam parentes ou afins, feita com violação desta cláusula, é nula de pleno direito e implica a imediata rescisão deste contrato, tornando vencida a multa contratual.

CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E VISTORIA PERIÓDICA

A LOCATÁRIA confessa receber o imóvel locado na mais perfeita conservação e asseio, e assim, se obriga a mantê-lo. Findo o contrato, a LOCATÁRIA devolverá o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, de forma que o imóvel possa ser imediatamente alugado a terceiros, sem que a LOCADORA

tenha que efetuar qualquer reparo ou manutenção. A LOCATÁRIA se responsabiliza, ainda, pelos eventuais danos que causar ao imóvel incorrendo nas cominações legais e contratuais, além da obrigação de indenizar os prejuízos daí decorrentes.

§ 1º - O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no laudo de vistoria à ser realizado nos termos na cláusula primeira.

§ 2º - A LOCADORA, de per si ou por seu representante, poderá vistoriar o imóvel durante a locação para verificar o exato cumprimento deste contrato, com o devido agendamento.

QUANDO MOBILIADO

§2º- Declaram a LOCATÁRIA que o imóvel objeto do presente instrumento é mobiliado, conforme já informado, porém é guarnecido por eletrodomésticos.

§3º- As partes acordam que a LOCADORA será responsável pela manutenção de qualquer eletrodoméstico

pelo período de 2 (dois) meses a partir do início da locação. Deste modo, encerrando em DIA de MÊS de

202X.

§4º- Na hipótese de se tornar impossível o reparo de algum eletrodoméstico, a LOCADORA não terá qualquer obrigação em repor, podendo a LOCATÁRIA, mediante notificação, informar tal fato, e substituir por um outro de sua propriedade.

§5º- A constatação da impossibilidade do reparo do aparelho, deverá ser atestado por profissional devidamente qualificado e enviado por e-mail.

§6º- Se compromete a LOCATÁRIA em realizar e comprovar, ao final da locação, a manutenção dos aparelhos de ar condicionado existentes no imóvel, sob pena de multa já prevista neste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

A devolução do imóvel e sua quitação geral ficam condicionadas à prévia visita da LOCADORA ou de seu representante, marcada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, para constatação do estado de conservação do imóvel e verificação do cumprimento deste contrato. Constatada alguma irregularidade, a LOCADORA ou seu representante poderá recusar o recebimento das chaves e, ainda que desocupado o imóvel, continuará a LOCATÁRIA respondendo pelos aluguéis e encargos até que seja sanada a falta. Fica esclarecido e aceito que os laudos de vistoria inicial e final prevalecerão, para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos acarretados ao imóvel.

§1º - O imóvel deverá, no ato da devolução das chaves, estar com pintura nova na cor branca.

§2º - A locação não se encerra com a devolução das chaves, mas sim com o termo de quitação, fornecido

pela LOCADORA, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves, nem sua entrega a terceira pessoa que não seja a LOCADORA ou seu representante.

§3º - Na devolução das chaves, a LOCATÁRIA deverá apresentar as 3 (três) últimas taxas, originais, de água e energia elétrica, devidamente quitadas, bem como os comprovantes de pagamento do consumo final, com respectivos cortes no fornecimento dos referidos serviços, após a realização do laudo de vistoria final e eventuais reparos necessários.

§4º - Encontrando-se a locação vigendo por tempo indeterminado, a LOCATÁRIA deverá avisar por escrito

a LOCADORA com antecedência de 30 (trinta) dias seu interesse em restituir o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

As partes estipulam a multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente na data da infração para a parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste instrumento, sem prejuízo da obrigação principal, das despesas judiciais e os honorários advocatícios.

§ 1º - Sem prejuízo da multa contratual aplicada à espécie, verificada a infração, considera-se rescindido o

presente instrumento.

§ 2º - Em caso de rescisão antecipada, a multa prevista no caput desta cláusula, será paga de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, respeitado o disposto no caput do art. 4º da

Lei 8.245/91, e a LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA com 30 (trinta) dias de antecedência, exceto na hipótese da cláusula segunda, parágrafo único.

§ 3º - Incorre em infração contratual, sujeitando-se a todas as sanções previstas no presente instrumento, a

LOCATÁRIA que, por ação ou omissão, der causa:

a. Ao descumprimento no disposto na cláusula 3;

b. Pela falta de entrega, incontinenti, a LOCADORA e consequente perda de prazo, dos avisos-recibos de tributos, bem como de qualquer aviso, notificação ou cobrança, a que título for, ainda que não sejam de sua responsabilidade;

c. Às multas impostas pelos poderes públicos por todas e quaisquer infrações administrativas a quem tenha dado causa.

§ 4º - A tolerância da LOCADORA em aplicar de imediato às sanções nas quais estiver sujeita a

LOCATÁRIA, não a eximirá de suportá-las após, nem tampouco implicará em novação ou modificação de qualquer das cláusulas e condições deste contrato.

§ 5º - Declaram as partes que a multa prevista nesta cláusula será aplicada para cada infração contratual ou legal, exceto quando existir multa específica neste contrato, a multa a ser adotada será a prevista no caput desta cláusula.

CLÁUSULA NONA - BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

A LOCATÁRIA não poderá realizar no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou modificações, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, bem como autorização do poder público, sob pena de infração contratual. Se, apesar desta proibição, a LOCATÁRIA introduzir no imóvel benfeitorias, modificações ou construções, quer sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, essas aderirão ao imóvel, salvo se convier a LOCADORA a restituição do imóvel ao estado anterior. A LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de indenização e retenção pelas eventuais benfeitorias que venha a realizar no imóvel, ainda que tenham sido autorizadas pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

Além do aluguel descrito na cláusula terceira, a LOCATÁRIA pagará ainda, o prêmio de seguro contra incêndio do imóvel, em favor da LOCADORA.

§ 1º - O referido seguro será feito pela LOCADORA, no início da locação, em seu nome, em Cia. de Seguros

de sua livre escolha, sendo a beneficiária. O prêmio será calculado sobre o valor de mercado do bem, e será reembolsado pela LOCATÁRIA, de uma só vez, no ato da assinatura do presente contrato. Este seguro terá o prazo de 12 (doze) meses, e será renovado anualmente, pela LOCADORA, enquanto perdurar a locação, com base no valor de mercado do imóvel, à época de renovação, e o prêmio a ela referente, também será reembolsado pela LOCATÁRIA, a LOCADORA, de uma só vez, juntamente com o pagamento do aluguel.

§ 2º - O descumprimento, por parte da LOCATÁRIA, da presente cláusula, caracterizará infração contratual,

sujeitando-se ao desfazimento da locação, nos termos do art. 9º, II, da Lei 8.245/91, sem prejuízo da multa constante neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO INCÊNDIO E DESAPROPRIAÇÃO

Na ocorrência de qualquer evento ou incêndio no imóvel ora locado que impeça a sua ocupação, sem culpa da LOCATÁRIA, ou sobrevindo processo de desapropriação desse imóvel, fica o presente contrato rescindido de pleno direito, independentemente de indenização de qualquer das partes contratantes. No caso de desapropriação, ficará a LOCADORA desobrigada por qualquer das cláusulas deste contrato.

CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA TOLERÂNCIA

Qualquer condescendência da LOCADORA para com a LOCATÁRIA, quanto ao prazo para o pagamento dos aluguéis ou quanto ao cumprimento do presente contrato, constituirá mera tolerância e não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA REPRESENTAÇÃO

A LOCADORA será representada [PREENCHER], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [PREENCHER], com sede na [PREENCHER], nº [PREENCHER], Sala [PREENCHER], [BAIRRO], CEP: [PREENCHER], [CIDADE/UF], representada por [PREENCHER], [PROFISSÃO] inscrito na OAB/RJ sob o nº [PREENCHER] e [PREENCHER], [PROFISSÃO], inscrita na OAB/RJ sob o nº [PREENCHER], que serão contatados através dos seguintes canais: endereço eletrônico: [PREENCHER] e pelo telefone: ([PREENCHER]) xxxxxx ([PREENCHER]) [PREENCHER]. Este último, somente whatsapp.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GARANTIA

CAUÇÃO EM DINHEIRO

Este contrato está sendo firmado com a modalidade de garantia locatícia, que se trata a caução em dinheiro, no valor de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), referente ao contrato de locação anterior, que atualizado para o mês [PREENCHER] ([PREENCHER]), totaliza o montante de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]). Deste modo, a LOCATÁRIA se compromete a complementar a diferença de R\$ [PREENCHER] ([PREENCHER]), com o objetivo a alcançar o total de 3 (três) vezes o valor da presente locação.

§1º - Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e após a verificação do cumprimento integral do contrato de locação, inclusive após a realização do laudo de vistoria final, a LOCADORA realizará a transferência do montante depositado com a devida correção monetária e juros apresentados pela poupança, sem prejuízo da ação judicial adequada, para a conta corrente a ser indicada pela LOCATÁRIA, em momento oportuno.

§ 2º - Declara a LOCATÁRIA estar de acordo com a retenção ou abatimento da caução, em valor equivalente, a qualquer reparo necessário que seja de sua responsabilidade.

CAUÇÃO DE BEM IMÓVEL

Como GARANTIA do presente instrumento as partes concordam em aceitar a CAUÇÃO DE BEM IMÓVEL do bem descrito abaixo de propriedade da LOCATÁRIA que declara estar este imóvel livre de qualquer impedimento, com impostos e taxas em dia e apto a ser averbado no competente Cartório de Registro de Imóveis onde encontra-se arquivada sua matrícula imobiliária.

§ 1º - O imóvel caucionado localiza-se a Rua [PREENCHER], nº [PREENCHER], apartamento [PREENCHER], bairro, Cidade/Estado, CEP:

[PREENCHER], prenotado na Matrícula [PREENCHER], do xº OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS cidade/Estado, Inscrição Fiscal: [PREENCHER], anexo.

§ 3º - Compromete-se a LOCATÁRIA a averbar na matrícula imobiliária do imóvel a caução em garantia

deste contrato, imediatamente após a assinatura, arcando com todos os custos desta averbação, sob pena de não apresentar a prenotação em 7 (sete) dias, sofrerá multa de R\$ **[PREENCHER]** (**[PREENCHER]**) por dia de atraso.

§ 4º - A LOCATÁRIA fica ciente de que em caso de alienação do imóvel caucionado extingue-se a garantia

apresentada devendo providenciar nova garantia sob análise a aceitação ou não da LOCADORA, em no máximo 30 (trinta) dias contados da data da alienação sob pena de encerramento do contrato de locação.

§ 5º - A LOCATÁRIA concorda que a garantia deste contrato se estende até a definitiva devolução do imóvel,

ainda que o contrato se encontre por prazo indeterminado.

§ 6º - Fica a cargo da LOCATÁRIA os custos com a extinção da garantia na matrícula imobiliária do imóvel

ao término do presente contrato.

FIADOR

O FIADOR concorda com os termos fixados no presente contrato, e declara estar cientes que são o principal pagador responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

§1º - O FIADOR renuncia expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 828, 829, 830, 831, 832,

833, 834, 835 e 836 do Código Civil Brasileiro.

§2º - O FIADOR não se eximirá da responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo

de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, nos termos do Art. 39 da Lei 8.245/91.

§3º - A LOCATÁRIA se obriga a apresentar um novo FIADOR em caso de falecimento ou transferência de

domicílio para outro Estado ou país dos atuais, sob pena de rescisão e multa contratual.

OBS:

SEGURO FIANÇA E TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A LOCATÁRIA obriga-se a promover a transferência para o seu nome e a pagar, diretamente às respectivas concessionárias, as despesas de luz e gás sem nenhuma responsabilidade para a LOCADORA no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do início do presente instrumento, sob pena de rescisão contratual e sem prejuízo da multa prevista na cláusula sétima.

§ 1º - Findo o contrato, no ato da entrega das chaves, a LOCATÁRIA deverá comprovar o cancelamento dos referidos serviços, pagamento dos 3 (três) últimos meses e o valor residual.

§ 2º -Na hipótese de os serviços essenciais estarem cortados, desativados, cancelados, tais como água, luz

e gás, o valor de religação para os referidos serviços serão de total responsabilidade da LOCATÁRIA, uma

vez que os benefícios serão revertidos somente para a mesma, e ao final do contrato, a LOCATÁRIA, deverá proceder o cancelamento dos serviços, conforme disposto acima.

§ 3º - A LOCATÁRIA se responsabiliza por qualquer descumprimento a convenção do condomínio, inclusive

por infrações cometidas pelos seus ocupantes. Deste modo, o valor de eventual multa será repassado para a mesma, para pagamento juntamente com o boleto mensal da locação.

§ 4º -Na falta de pagamento dos aluguéis e encargos incidentes sobre o imóvel ora locado ou qualquer infração legal ou contratual por parte da LOCATÁRIA, fica a LOCADORA com a faculdade de rescindir o presente contrato, exigir o cumprimento das obrigações assumidas até a data do término deste contrato, e de ajuizar contra a LOCATÁRIA a devida ação de despejo ou outra cabível, bem como a multa de 3(três) meses de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Pelo direito de preferência do imóvel, ora locado, deve-se observar o disposto nos artigos 27 e parágrafo único, 28, 29, 30 e parágrafo único, 31, 32, 33 e parágrafo único e 34 da Lei 8.245/91- Lei do inquilinato.

PARÁGRAFO ÚNICO: A LOCATÁRIA, em caso de venda, obriga-se a permitir a visita de interessados, em

horário previamente determinado, de comum acordo entre as partes, não podendo este anteceder às 8h nem ultrapassar de 21h. Será obedecido, entretanto, o período mínimo de 02 (duas) horas por semana durante as quais se obriga a LOCATÁRIA a permitir a visitação de candidatos à compra do imóvel. O não cumprimento, pela LOCATÁRIA, do disposto na presente cláusula, dará ensejo à imediata rescisão do contrato, de pleno direito, sem prejuízo de responder a LOCATÁRIA pelas perdas e danos decorrentes de sua falta.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DA PROTEÇÃO DE DADOS

Durante a vigência deste contrato, os representantes da LOCADORA e a LOCADORA poderão compartilhar dados e documentos recebidos da LOCATÁRIA e FIADOR, com terceiros com a finalidade de cumprir ao objeto do contrato, em repartições públicas, municipais, estaduais e federais, advogados, corretores de imóveis parceiros, em processos judiciais, procedimentos administrativos, cartórios de notas e de imóveis, considerando o dever de sigilo e proteção dos dados recebidos.

§1º- Os documentos enviados pela LOCATÁRIA e FIADOR são arquivados nos computadores da empresa

NOME DO ADMINISTRADOR no sistema “[PREENCHER]”, que representa a LOCADORA, bem como na nuvem

denominado “[PREENCHER]”, sendo certo que ao final do contrato de locação, os referidos documentos serão eliminados.

§2º- Para fins do disposto no artigo 7º da Lei Geral de Proteção de Dados, a LOCATÁRIA e FIADOR tem ciência e autorizam, neste ato, a coleta e o tratamento de seus dados para atender exclusivamente o presente contrato, bem como para envio de conteúdos informativos por e-mail e via aplicativo de mensagem.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Fica estabelecido como foro para apreciação deste contrato o da comarca da situação do imóvel, nos termos do artigo 58 da lei 8245/91.

PARÁGRAFO ÚNICO – As citações, intimações ou notificações para a LOCATÁRIA e FIADOR poderão ser

realizadas no endereço do imóvel, objeto deste contrato.

Assim, justos e contratados assinam e rubricam o presente contrato, através de assinatura digital, bem como duas testemunhas, obrigando-se ao respectivo cumprimento, por si, seus herdeiros e sucessores.

CIDADE, ____ de ____ de 202__.

TESTEMUNHAS:

Nome: _____ Nome: _____

CPF: _____ CPF: _____

Ass: _____ Ass: _____